Утвержден Общим собранием акционеров ОАО «Центр»
от «22» марта 2012 года, протокол № 1/2012

Председатель собрания _____ А.Я. Кучинский

Секретарь собрания _____ Е.А. Мурашов

Г О Д О В О Й О Т Ч Е Т
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
О А О «Ц Е Н Т Р»
за 2011 год

г. Санкт-Петербург

1. Положение Общества в отрасли

К концу 2011 года объем качественных офисных площадей Санкт-Петербурга превысил отметку в 2 млн.кв.м. Только за последний квартал было введено в эксплуатацию четыре новых проекта, в том числе первая фаза многофункционального комплекса «Аэропорт-сити СПб». Всего же в прошедшем году было введено в Санкт-Петербурге 18 офисных центров классов А и В суммарной площадью 139 тыс.кв.м. Это на 30% больше, чем в 2010 году.

Географическое распределение офисной недвижимости по районам города неравномерно. Наибольшее количество офисов расположено в Центральном (18%) и Петроградском (14%) районах города. В 2011 году увеличилась доля офисной недвижимости в Красногвардейском районе с 3 до 6%, поскольку открылись «Санкт-Петербург Плаза», «Охта хаус». Также продолжает расти количество офисной недвижимости в Московском районе города за счет развития зоны аэропорта Пулково и зоны площади Конституции.

На конец 2011 года уровень вакантных площадей составил около 20,2% в классе А и 6,7% в классе В. Основным спросом по-прежнему пользовались помещения до 100 кв.м. (около 30% всех сделок) и помещения от 100 до 250 кв.м. (28% всех сделок). Интересовали арендаторов в основном помещения в центре Санкт-Петербурга. Рост наполняемости отмечался также и бизнес-центрах, расположенных в районе КАД. Заполняемость бизнес-центров класса С, особенно расположенных у станций метрополитена, близка к 100%. В течение 2011 года наиболее активные переезды арендаторов наблюдались из класса С, куда они были загнаны финансовым кризисом, в класс В и в объекты более высокого класса. Арендатор начал активно уходить из морально устаревших бизнес-центров и объектов с плохой локацией.

По мере оживления спроса, постепенного выхода рынка из кризиса начали подниматься арендные ставки. На конец 2011 года средние заявленные арендные ставки по Санкт-Петербургу на офисные помещения класса А составили 14 620 руб/кВ.м./год (включая эксплуатационные расходы, без НДС), и увеличились на 7% по сравнению с 2010 годом. Для класса В/В+ средние арендные ставки за год увеличились на 7,6% и составили 11 500 руб/кВ.м./год. В среднем по отрасли рост арендных ставок за счет увеличения доли бизнес-центров класса А в общей структуре предложения составил около 8,5%.

Сведения по рынку офисной недвижимости Санкт-Петербурга на конец 2011 года

Категория БЦ	*Число БЦ*	*Доли рынка БЦ*
Класс С	176	22,7%
Класс В/В+	120/55	54,3%
Класс А	28	23%

Структура спроса на офисные помещения Санкт-Петербурга по размеру площадей в 2011 году

До 50 кв.м	*50-100 кв.м.*	*100-300 кв.м.*	*300-500 кв.м.*	*Более 500 кв.м.*
38%	27%	18%	11%	6%

Уровень вакантных площадей офисных центров Санкт-Петербурга по годам

Класс БЦ	*2009 г.*	*2010 г.*	*2011 г.*
«А»	30,7%	22,7%	20,2%
«В» и «В+»	16,3%	13,7%	6,7%

Среднегодовая арендная ставка по бизнес-центру «Шведский 2» в 2011 году составила 1 280 руб/кв.м./месяц (без НДС и стоимости потребленной электроэнергии), что

превышает средние арендные ставки офисных центров Санкт-Петербурга данной категории на 10-15%.

Уровень вакантных площадей за год составил 15,5%. Основная причина: сдача в конце 2010 года арендных площадей якорными арендаторами «Вяртсиля Восток» и НУДО «Стокгольмская школа экономики». Поиск новых арендаторов и подготовка помещений к их заезду занял не менее 3-х месяцев.

2. Приоритетные направления деятельности Общества

Приоритетным и основным направлением являлось: сдача в аренду собственного нежилого недвижимого имущества в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Шведский пер., д. 2, лит.В

В этих целях Обществом в 2011 году были проведены работы по поддержанию технического состояния здания бизнес-центра, а именно:

- модернизация главного распределительного щита (ГРЩ), что позволило повысить его надежность в системе энергообеспечения и увеличить срок службы;
- произведена замена подводящего кабеля от трансформаторной подстанции до ГРЩ и его защита от атмосферных явлений, что позволило обеспечить бесперебойное электроснабжение здания в осенне-зимний период;
- ремонт системы водоснабжения, замена коррозийного трубопровода восточного крыла здания от узла до подъезда №2, что предотвратило аварии на системе водоснабжения здания;
- модернизация системы пожарной сигнализации здания с переоснащением её новой приборной частью и приведением в полное соответствие противопожарному регламенту;
- переоснащение системы освещения общих площадей здания с ламп накаливания на светодиодные светильники, что позволило сократить на 10% долю Общества в общем показателе энергопотребления здания;
- устранены замечания пожарной инспекции по соблюдению требований пожарной безопасности здания, в частности – произведена установка семи огнестойких дверей в помещениях;
- произведён ремонт системы водоотведения восточного крыла здания до колодца, с монтажом невозвратно-запорной арматуры, что предотвратило возможность подтопления подвальных помещений при наводнении;
- модернизация системы наружного видеонаблюдения, что повысило уровень защищенности здания;
- произведён косметический ремонт двух помещений здания общей площадью около 610 кв.м.

Из организационных мероприятий и действий, произведенных в 2011 году и направленных на повышение качества обслуживания арендаторов, следует отметить:

- смену подрядной организации по предоставлению услуг в сфере охраны здания и имущества Общества;
- смену подрядной организации по техническому обслуживанию и регламенту охранно-пожарной сигнализации;
- оформление экологического паспорта Общества и приведение организации в соответствие с действующим законодательством РФ в сфере природопользования.

ОАО «Центр» сохраняет свои важнейшие конкурентные преимущества: престижное местоположение и достаточно высокий уровень сервиса, что, при гибком отношении к политике арендных ставок и достаточном финансировании технического содержания здания, позволит обеспечить требуемый уровень заполняемости арендных площадей офисного центра в 2012 году.

3. Отчет Совета директоров общества о результатах развития Общества по основному направлению его деятельности.

Основные показатели Общества за 2011 год составили (за вычетом НДС).

- выручка от продажи услуг, работ: 39 370 132 руб.
- себестоимость проданных услуг, работ: 15 975 154 руб.
- прибыль от продаж: 23 394 978 руб.
- прочие расходы: 377 839 руб.
- прочие доходы: 367 460 руб.
- налог на прибыль и иные аналогичные платежи: 1 559 882 руб.
- чистая (нераспределённая прибыль): 21 824 717 руб.
- объем использованных ресурсов тепловой энергии 354 482,71 руб.
- объем использованных ресурсов эл.энергии 2 347 422,06 руб.

В 2011 году были проведены следующие *заседания Совета директоров Общества*:

- Протокол № 1 от 14 января 2011 года. Повестка дня: «1. Определение даты и повестки дня внеочередного общего собрания акционеров Общества. 2. Утверждение списка на внеочередное общее собрание акционеров Общества».
- Протокол № 2 от 21 января 2011 года. Повестка дня: «1. Определение даты проведения годового общего собрания акционеров Общества. 2. Утверждение повестки дня годового общего собрания акционеров Общества. 3. Определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в общем годовом собрании акционеров Общества».
- Протокол № 3 от 28 января 2011 года. Повестка дня: «1. Утверждение списка лиц на годовое общее собрание акционеров Общества. 2. Выработка предложений общему собранию акционеров о распределении прибыли и убытков Общества по результатам 2010 года, выплате (объявлении дивидендов».
- Протокол № 4 от 04 февраля 2011 года. Повестка дня: «Решение об одобрении крупной сделки».
- Протокол № 5 от 28 июня 2011 года. Повестка дня: «1. Рассмотрение вопроса о принятии решения на заключение договора о проведении комплекса проектно-изыскательных работ по электроснабжению здания бизнес-центра. 2. Принятие решения на проведение работ по разработке специальных технических условий противопожарных мероприятий в связи с отсутствием возможности устройства внутреннего противопожарного водопровода».
- Протокол № 6 от 30 июня 2011 года. Повестка дня: «О поощрении генерального директора ОАО «Центр».
- Протокол № 7 от 04 июля 2011 года. Повестка дня: «1. Назначение даты и времени проведения внеочередного общего собрания акционеров Общества. 2. Утверждение повестки дня на внеочередное общее собрание акционеров. 3. Утверждение списка лиц, имеющих право на участии в собрании и даты его объявления. 4. Выработка рекомендаций по размеру дивиденда по акциям за 1-е полугодие 2011 года и порядку его выплаты».
- Протокол № 8 от 30 августа 2011 года. Повестка дня: «Решение об одобрении крупной сделки».
- Протокол № 9 от 06 сентября 2011 года. Повестка дня: «1. Назначение даты и времени проведения внеочередного общего собрания акционеров Общества. 2. Утверждение повестки дня на внеочередное общее собрание акционеров. 3. Утверждение списка лиц, имеющих право на участии в собрании и даты его объявления. 4. Выработка рекомендаций по размеру дивиденда по акциям за 3-й квартал 2011 года и порядку его выплаты».

- Протокол № 10 от 23 декабря 2011 года. Повестка дня: «1. Утверждение правил ведения реестра владельцев именных ценных бумаг ОАО «Центр». 2. Решение об одобрении крупной сделки Общества».

Общее годовое собрание акционеров Общества проводилось 10 марта 2011 г., протокол № 2/2011, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.
2. Избрание членов счетной комиссии.
3. Определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов.
4. Утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества за 2010 г.
5. Распределение прибыли и убытков Общества по результатам 2010 г. в том числе выплата (объявление) дивидендов.
6. Утверждение аудитора Общества.
7. Избрание членов ревизионной комиссии.

Внеочередное общее собрание акционеров Общества от 15 февраля 2011 г., протокол № 1/2011, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.
2. Избрание лица, выполняющего функции счетной комиссии.
3. Принятие решения на обращение в федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг с заявлением об освобождении ОАО «Центр» от обязанностей осуществлять раскрытие информации на основании ст.30 ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Внеочередное общее собрание акционеров Общества от 05 августа 2011 г., протокол № 3/2011, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.
2. Избрание лица, выполняющего функции счетной комиссии.
3. Выплата дивидендов по результатам 1-го полугодия 2011 года.

Внеочередное общее собрание акционеров Общества от 02 ноября 2011 г., протокол № 4/2011, с повесткой дня:

1. Определение порядка ведения общего собрания акционеров.
2. Избрание лица, выполняющего функции счетной комиссии.
3. Выплата дивидендов по результатам 3-го квартала 2011 года.

Других решений, влияющих на финансово-хозяйственную деятельность за отчетный период не принималось.

4. Перспективы развития Общества

В 2012 году планируется развитие в направлении основной хозяйственной деятельности Общества, т.е. сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества, расположенного в здании бизнес-центра «Шведский 2». В этих целях ставится задача решения ряда текущих вопросов технического содержания здания (производство расчетов пожарных рисков, выполнение ряда особых технических противопожарных условий, гидроизоляция части подвальных помещений, проведение косметического ремонта общих помещений здания).

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества

Дивиденды за4-й квартал 2010 года, всего начислено 7 205 920 рублей.
Промежуточные дивиденды за 2011 год, всего начислено 15 237 480 рублей.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок

За отчетный 2011 год сделки, признаваемые согласно Федеральному Закону «Об акционерных обществах» крупными, Обществом совершены в соответствие с решением Совета директоров в отношении государственной регистрации долгосрочных договоров аренды с арендаторами ООО «Кафе», ООО «Престо», ООО «БАР».
Также в отношении крупной сделки по договору подряда с ООО «Леора» на выполнение ряда работ по проведению тепловизионного обследования здания (конструкций и системы отопления), системы естественной вентиляции, ограждения кровли и огнезащитной обработки деревянных конструкций чердачных помещений здания.

7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Поскольку основная деятельность Общества связана с коммерческой недвижимостью, кроме общих рыночных рисков, присущих инвестициям в недвижимость, существуют специфические риски, обусловленные свойствами инвестиционного актива. Основными из них являются: риск управления недвижимостью, риск низкой ликвидности, региональный риск, риск износа, экологический риск, риск инфляции, законодательный риск, налоговый риск, юридический риск.

8. Совет директоров Общества

Состав Совета директоров Общества на 31 декабря 2011 года:
Кучинский Алексей Яковлевич – Председатель Совета директоров
Год рождения: 1954
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: 41,23%
Чупрынин Леонид Петрович – член Совета директоров
Год рождения: 1948
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: не имеет
Кирилова Ольга Владимировна – член Совета директоров
Год рождения: 1968
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: не имеет
Ликин Антон Юрьевич – член Совета директоров
Год рождения:1980
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале: не имеет
Прозоровская Екатерина Владимировна – член Совета директоров
Год рождения: 1956
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале: не имеет

9. Исполнительный орган Общества

Полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет генеральный директор ОАО «Центр», назначаемый решением Совета директоров. С 21 августа 2008 года на должность генерального директора ОАО «Центр» назначен Мурашов Евгений Анатольевич, 1954 года рождения, место жительства: Россия, г. Санкт-Петербург, акциями Общества не владеет.

Размер вознаграждения генерального директора ОАО «Центр» за 2011 год составил 674 402,30 рубля.

10. Состояние чистых активов Общества.

Стоимость чистых активов Общества по итогам финансового года больше его уставного капитала.

11. Заключение

За отчетный период приоритетным направлением корпоративного поведения Общества являлась защита интересов всех акционеров, не зависимо от размера пакета акций, которым они владеют.

Практика работы Совета директоров и исполнительного органа обеспечила своевременное раскрытие полной и достоверной информации об Обществе, в том числе о его финансовом положении, экономических показателях, о структуре собственности и управления в целях обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества.

Акционеры регулярно и своевременно получали полную и достоверную информацию об Обществе путем публикации информации об организационно-финансовой деятельности в Интернете и на ленте новостей СМИ.

Совет директоров обеспечил стратегическое управление деятельностью Общества и эффективный контроль с его стороны за деятельностью исполнительного органа, который регулярно отчитывался о своей деятельности перед акционерами Общества.

В Обществе налажено взаимодействие внутреннего и внешнего аудита.

Генеральный директор ОАО «Центр» **Е.А. Мурашов**

Главный бухгалтер ОАО «Центр» **Т.А. Дмитриева**