Утвержден Общим собранием акционеров ОАО «Центр»
от «21» апреля 2009 года, протокол № 1/2009

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 2008 год

г. Санкт-Петербург

1. Положение Общества в отрасли

Развитие рынка офисной недвижимости в Санкт-Петербурге в 2008 году можно разделить на два этапа: стабильное развитие в первом полугодии и замедление темпов роста, начиная с осени в связи с влиянием мирового экономического кризиса. В первом и втором кварталах наблюдалось стабильное повышение спроса и арендных ставок. Предложение увеличивалось в течение года и максимальное количество бизнес-центров было введено в 4 квартале, при этом спрос значительно снизился, что привело к повышению уровня вакантных площадей.

По итогам 2008 года общий объем качественных офисных площадей в Санкт-Петербурге увеличился более, чем на 400 000 кв.м. (планировалось ввести 650 тыс.кв.м.) и составил около 1,5 млн.кв.м. При этом объем бизнес-центров класса А практически удвоился. Уровень свободных офисных площадей в действующих бизнес-центрах в течение первых трёх кварталов оставался стабильным и составлял 4-6%. Финансовый кризис привел к тому, что многие компании скорректировали планы относительно расширения бизнеса или даже сократили арендуемые площади, или переехали в офисные центры более низкого класса по более низким арендным ставкам. При этом предложение продолжало расти, результатом чего стало повышение уровня вакантных площадей класса А до 15%, в бизнес-центрах класса В – до 6-8%.

Спрос в первой половине года был устойчивым. Распределение спроса по площадям, начиная с третьего квартала стало изменяться: увеличилось количество заявок на аренду помещений менее 50 кв.м. и значительно сократились запросы на офисные помещения 200-500 кв.м.

Высокий спрос на офисные помещения способствовал дальнейшему увеличению ставок аренды в первых трёх кварталах. Рост арендных ставок за этот период времени составил около 10% (8% в классе А и 12% в классе В). Наиболее ликвидные бизнес-центры продолжили увеличивать ставки и в 4 квартале. Незначительное снижение ставок было зафиксировано лишь в тех объектах, стоимость которых изначально была завышена. К середине 2008 года около 80% офисных центров перешли на рублёвые арендные ставки. Но по причине начавшейся девальвации рубля появилась тенденция к переходу к ставкам в условных единицах.

Прогноз развития: при пессимистичном сценарии рецессия продолжится как минимум весь 2009 год. Это означает, что спрос на офисы будет сокращаться, и того объема предложений, которым располагает рынок, окажется вполне достаточным для удовлетворения потребностей арендаторов. В такой ситуации арендные ставки снизятся на 20-30%. Если предположить, что кризис завершится в 2009 году, то уже к концу года рынок начнет ощущать недостаток офисного предложения, поскольку новых объектов будет открыто немного. Это означает, что рынок быстро вернется в ситуацию начала 2008 года, когда некоторый дефицит качественных площадей ещё наблюдался. Арендные ставки при этом могут вновь пойти вверх. Вероятность реализации оптимистичного или пессимистичного сценария будет определяться общеэкономической ситуацией в стране.

В условиях реального открытия в Санкт-Петербурге не более 50% офисных помещений от заявленных 570 тыс.кв.м. в 2009 году ОАО «Центр» сохраняет свои важнейшие конкурентные преимущества: престижное местоположение и достаточно высокий уровень сервиса, что, при гибком отношении к политике арендных ставок в кризисный период и достаточном финансировании технического содержания здания, позволит обеспечить 100% заполняемость арендаторами.

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

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

Основные показатели Общества за 2008 год составили:
- выручка от продажи услуг, работ (за вычетом НДС): 16 323 000 руб.
- себестоимость проданных услуг, работ: 11 454 000 руб.
- прибыль от продаж: 4 869 000 руб.
- прочие расходы: 530 000 руб.
- прочие доходы: 98 000 руб.
- налог на прибыль и иные аналогичные платежи: 1 184 000 руб.
- чистая (нераспределённая прибыль): 3 253 000 руб.

В 2008 году были проведены следующие *заседания Совета директоров Общества*:
Протокол от 01 февраля 2008 г. с повесткой дня:
- утверждение повестки дня и даты годового общего собрания акционеров;
- утверждение текста Сообщения о проведении годового собрания акционеров и формы «Бюллетеня для голосования»;
- рассмотрение кандидатуры аудитора и ревизора Общества;
- рассмотрение предложений по кандидатурам на выборы с Совет директоров.

Протокол от 30 апреля 2008 г. с повесткой дня:
- рассмотрение годового отчета, бухгалтерских балансов, счета прибылей и убытков;
- рассмотрение вопроса о выплате дивидентов.

Протокол от 04 июня 2008 г. с повесткой дня:
- избрание председателя Совета директоров г-на Радолицкого С.П.

Протокол от 31 июля 2008 г. с повесткой дня:
- о прекращении полномочий генерального директора Общества и назначении нового генерального директора Мурашова Евгения Анатольевича.

Протокол от 21 августа 2008 г. с повесткой дня:
- о прекращении полномочий председателя Совета директоров Общества и назначении нового председателя Кучинского А. Я.

Общее собрание акционеров Общества проводилось 30 мая 2008 г., протокол № 1, с повесткой дня:
- определение порядка ведения собрания акционеров и подсчета голосов при голосовании;
- утверждение годового отчета, бухгалтерских балансов, счета прибылей и убытков, распределение прибыли и убытков;
- принятие решения о выплате дивидентов;
- избрание членов Совета директоров Общества;
- утверждение аудитора Общества;
- избрание ревизора Общества.

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

4. Перспективы развития Общества

В 2009 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 обеспечения 100% заполняемости помещений и увеличение арендных площадей путем реконструкции части общественных площадей и подсобных помещений здания.

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

В 2008 году дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

6. Перечень совершенных Обществом в отчетном году крупных сделок

За отчетный 2008 год сделки, признаваемые согласно Федеральному Закону «Об акционерных обществах» крупными, Обществом не совершались.

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 2008 года:

Кучинский Алексей Яковлевич – Председатель Совета директоров
Год рождения: 1954
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: 4,03%

Борисов Михаил Михайлович – член Совета директоров
Год рождения: 1955
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: не имеет

Калинин Владимир Борисович – член Совета директоров
Год рождения: 1953
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: не имеет

Радолицкий Станислав Павлович – член Совета директоров
Год рождения: 1949
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: не имеет

Рыжкина Тамара Васильевна – член Совета директоров
Год рождения: 1946
Место жительства: Россия
Доля в уставном капитале Общества: 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.

10. 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, структуре собственности и управления в целях обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами Общества.

Акционеры регулярно и своевременно получали полную и достоверную информацию об Обществе.

Совет директоров обеспечил стратегическое управление деятельностью Общества и эффективный контроль с его стороны за деятельностью исполнительного органа, 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**