

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
открытого акционерного общества
«Прогресс Сити»
по итогам работы за 2007 год.

1. Положение общества в отрасли.

Основными видами деятельности ОАО «Прогресс Сити» в 2007г. являлись: управление коммерческой недвижимостью, производство технологической оснастки, производство пластиковой упаковки, и литье пластмасс под давлением.

В апреле 2007 года было принято решение о ликвидации с 01.06.2007г. производственных направлений деятельности (производство технологической оснастки, производство пластиковой упаковки и литье пластмасс под давлением).

Таким образом, с 01.06.2007г. основным (приоритетным) видом деятельности ОАО «Прогресс Сити» является управление имуществом комплексом (сдача в аренду недвижимого имущества, оказание услуг арендаторам).

Для дальнейшего развития указанного направления деятельности запущен 1 этап проекта реконструкции имущественного комплекса: строительство 1-ой очереди делового квартала на площадке наб. Черной речки, д.41.

2. Приоритетные направления деятельности общества.

Основные виды деятельности общества в 2007 году :

- Производство и реализация технологической оснастки;
- Производство и реализация пластиковой упаковки;
- Литье пластмасс под давлением;
- Сдача в аренду недвижимого имущества и оборудования, и услуги по обслуживанию арендаторов.

В **Таблице №1** приведены объемные показатели деятельности предприятия по основным направлениям деятельности в сравнении с объемами за 2007г.

Таблица №1

№ п/п	Вид деятельности	Объем реализации 2006г.		Объем реализации 2007г.		Относительный прирост (%)
		(тыс.руб)	% от общего объема	(тыс.руб)	% от общего объема	
1	Производство и реализация технологической оснастки (ТО)	36 037,88	21,0%	37 095,9	15,0%	2,9%
2	Производство и реализация пластиковой упаковки	30 650,23	17,2%	14 981,1	6,0%	-51,2%
3	Литье пластмасс под давлением	2 645,69	1,5%	1 840,8	0,7%	-30,5%
3	Сдача в наем	107 492,89	60,3%	194 899,3	78,3%	81,3%

	помещений и услуги по обслуживанию арендаторов					
	ИТОГО по основной деятельности	178 320,94	100%	248 817,1	100%	39,5%
4	Соц.сфера, в том числе	327,85		405,73		23,7%
	- аренда б/о «Ленинградец»	327,85		405,73		23,7%
	ВСЕГО по предприятию:	178 648,79	100%	249 222,83	100%	39,5%

Как видно из Таблицы №1, за 2007г. объемы реализации возросли в целом по предприятию выросли по сравнению с объемами за 2006г. на 39,5%.

Рост объемов в целом по предприятию в 2007г. обусловлен увеличением выручки по аренде недвижимого имущества и услугам арендаторам.

Снижение объемов производства обусловлено ликвидацией с 01.06.2008г. производственных направлений деятельности.

3. Отчет Наблюдательного совета общества о результатах развития общества.

В 2007г. проведена экспертиза перспектив развития производственных направлений деятельности: производства технологической оснастки, литья из пластмасс, производства упаковки.

В апреле 2007г. Наблюдательным Советом Общества принято решение о нецелесообразности дальнейшего развития производства и ликвидации производственных направлений с 01.06.2007г., а также о признании приоритетным направлением деятельности ОАО «Прогресс Сити» (ОАО «Завод Прогресс») с 01.06.2007г. – управление коммерческой недвижимостью (сдача с наем недвижимого имущества, услуги).

10 июля 2007г. ОАО «Завод Прогресс» было переименовано в ОАО «Прогресс Сити». Утверждена новая структура предприятия, основным видом деятельности которого является управление коммерческой недвижимостью.

С 01.01.2007г. введен в эксплуатацию реконструированный корпус (0-я очередь делового квартала) общей площадью 10 319 кв.м (арендопригодная площадь 9 141 кв.м). Корпус сдан в аренду на 100% и за 2007г. получен доход от аренды помещений корп.7 и услуг в сумме 65 000,00 тыс.рублей (без НДС).

В целях расширения деятельности предприятия в области управления коммерческой недвижимостью разработан проект 1-ой очереди строительства многофункционального делового квартала, представляющего собой комплекс зданий, построенных в едином архитектурном стиле, с помещениями различной функциональной направленности: офисные, общественно-деловая зона, оздоровительный комплекс и ряд прочих сопутствующих услуг. В рамках 1-ой очереди планируется осуществить ряд работ по проектированию и строительству «под ключ» семиэтажного здания бизнес центра класса В+ общей площадью 28 000 кв.м, включая установку силового оборудования, лифтов, оборудования для кондиционирования, вентиляции и внутренних инженерных систем, а также подвод внешних коммуникаций, включая устройство новой РТП в планируемом здании.

Также, в 2007г. разработан проект реконструкции собственной котельной ОАО «Прогресс Сити». Существующая сегодня котельная позволяет вырабатывать не более 5,9 мВт мощности, которая используется для отопления помещений зданий,

расположенных на основной площадке (наб.Черной речки, д.41) и площадке по адресу ул.Белоостровская, д.28.

В рамках проекта реконструкции котельной планируется приобретение, монтаж и подключение к наружным инженерным сетям блочно-модульной котельной, которая состоит из двух котловых модулей мощностью. По 3,2 мВт каждый и модуля ЦТП (центральный тепловой пункт). Таким образом, суммарная мощность блочно-модульной котельной составляет 6,4 мВт (в течении короткого промежутка времени, до 10 дней непрерывной работы, котельная может работать с 10% перегрузкой, т.е. с мощностью. 7,2 мВт). Установка новой котельной позволит обеспечить тепловой энергией ОАО «Прогресс Сити» и создать базу для организации системы теплоснабжения планируемого к строительству делового квартала «Прогресс Сити». Срок ввода в эксплуатацию новой котельной – конец сентября 2008г.

По результатам деятельности предприятия в 2007г.:

В *Таблице №2* Приведены финансовые результаты по направлениям деятельности за 2007г.
Таблица №2

№ п/п	Наименование вида деятельности	Доходы (тыс.руб)	Расходы (тыс.руб)	Финансовый результат (тыс.руб)
1	Сдача в наем помещений и услуги по обслуживанию арендаторов	194 899,3	122 986,2	+ 71 913,1
2	Производство и реализация технологической оснастки (ТО)	37 095,9	81 311,33	- 44 215,43
3	Производство и реализация пластиковой упаковки	14 981,1	15 762,68	- 781,58
4	Литье пластмасс под давлением	1 840,8	2 894,5	- 1 053,7
	ИТОГО	248 817,1	222 954,71	25 862,39

Из таблицы видно, что:

- *убыток по производственным направлениям в 2007г. в общей сумме 43 050,71 тыс.рублей.*

- *прибыль от сдачи в аренду недвижимого имущества и услугам - 71 913,1 тыс.рублей.*

Всего прибыль по основным видам деятельности предприятия за 2007г. – 25 862,39 тыс.рублей.

Получено процентов по предоставленным займам – 24 382,00 тыс.рублей

Уплачено процентов по полученным займам и кредитам – 48 129,00 тыс.рублей

Внереализационные доходы предприятия за 2007г. – 41 944,00 тыс.рублей

Внереализационные расходы предприятия за 2007г. – 43 069,00 тыс.рублей

Прибыль предприятия до налогообложения за 2007г. составила – 990,00 тыс.рублей

Чистая прибыль предприятия за 2007г.(с учетом отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов) составила – **-1 001,00 тыс.рублей (убыток).**

Валюта баланса – 1 185 769,00 тыс.рублей. Валюта баланса по сравнению с 2006г. увеличилась на 59,9% (444 327,00 тыс.руб).

Структура капиталов и резервов Общества на 01.01.2008г.

	Сумма	Примечания и изменения

Уставный капитал***	1 681,000	Разделен на 33 620 000 обыкновенных акций номинальной ст-ю 0,05руб.
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	Акции, выкупленные у акционеров
Добавочный капитал	201 140,00	Добавочный капитал был создан в 2003г. в результате переоценки ОС. Уменьшился на 01.07.2005г. в результате выбытия этих ОС на сумму 1 714,176 тыс.руб, также в 2005г. был увеличен на сумму превышения продажной цены акций над номинальной при доп.эмиссии ЦБ (167 373,500 тыс.руб)
Резервный капитал	252,1	Резервный капитал составляет 15% Уставного капитала и полностью сформирован. В связи с изменением УК в результате эмиссии ЦБ, увеличен на 212,00 тыс.рублей
Нераспределенная прибыль прошлых лет	33 294,5	Состоит из: - прибыль прошлых лет – 31 580,3 тыс.руб - добавочный капитал, списанный на прибыль в результате выбытия ОС – 1 714, 2 тыс.руб.
Нераспределенная прибыль отчетного периода	-1 001,00	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода.

4. Перспективы развития общества.

Основными направлениями развития общества на 2008 год является:

- Реконструкция имущественного комплекса.

В соответствии с концепцией развития территории ОАО «Прогресс Сити», в период 2007-2015 г.г., планируется частичный снос, реконструкция, а также новое строительство зданий и сооружений в квартале, расположенном по адресу: наб. Черной речки, д.41.

Полный проект представляет собой многофункциональный деловой квартал, состоящий из комплекса зданий, построенных в едином архитектурном стиле, с помещениями различной функциональной направленности: офисные, общественно-деловая зона, оздоровительный комплекс и ряд прочих сопутствующих услуг.

Также, проект предусматривает реконструкцию собственной и устройство новой распределительно-трансформаторной подстанции (РТП)

Строительство комплекса «Прогресс Сити» планируется в пять очередей, с нулевой по четвертую. За нулевую очередь принято осуществленное в 2006г. строительство корпуса 7. С 01.01.2007г. корпус введен в эксплуатацию.

В разрезе вышеизложенной концепции в 2008г. планируется:

1. Начало строительства 1-ой очереди – семиэтажное здание бизнес центра класса В+ общей площадью 28 000 кв.м. (арендопригодная площадь – 23 439 кв.м., в т.ч.

- офисные помещения – 20 281 кв.м.
- ресторанный комплекс – 1 197 кв.м.
- конференц-зал – 120 кв.м.
- паркинг (на 100 м/м) – 1 582 кв.м.

- *технические помещения в цоколе для банка – 259 кв.м.*

В рамках проекта строительства 1-ой очереди – устройство новой РТП.

Объем инвестиций в строительство – 1 297 500 тыс.рублей.

Срок сдачи объекта и ввод в эксплуатацию – 1 квартал 2010 года.

2. Реконструкция собственной котельной:

- *устройство фундаментов для приобретаемой блочно-модульной котельной (БМК);*

- *проектирование, покупка, изготовление и монтаж БМК и дымовой трубы;*

- *подключение БМК к наружным инженерным сетям;*

- *демонтаж оборудования и здания существующей котельной.*

Срок сдачи объекта – 30.09.2008г.

Объем инвестиций: 22 500,00 тыс.рублей

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

На основании решения годового общего собрания акционеров 25 июня 2007г. (Протокол №1/2007 от 25.06.2007г.) дивиденды за 2006г. акционерам Общества не выплачивались.

Ввиду отсутствия у Общества прибыли за 2007г., Наблюдательный Совет рекомендует акционерному собранию принять решение не выплачивать дивиденды акционерам Общества за 2007г.

6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью общества.

Основные факторы риска:

- *Государственное регулирование;*

- *Финансовые риски – неплатежеспособность контрагентов, недостаток оборотных средств и долгосрочного финансирования, рост дебиторской и кредиторской задолженности;*

- *Рост конкуренции.*

7. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых крупными, с указанием ее существенных условий и органа управления общества, принявшего решение об ее одобрении.

В 2007 году Обществом совершены следующие крупные сделки, одобренные общим собранием акционеров:

- *кредитный договор № 5503-101907 от 21.02.2007г., заключенный между ОАО «Завод Прогресс» (Заёмщик) и Акционерным коммерческим сберегательным банком Российской Федерации (открытое акционерное общество) – Северо-Западный банк (Кредитор), который является крупной сделкой, в соответствии с которой ОАО «Завод Прогресс» получает кредитные средства в сумме 300 000 000.00 (Триста миллионов)*

рублей под 9,5 % годовых, неустойка за просрочку платежей по кредитному договору предусмотрена в размере двойной учетной ставки рефинансирования Банка России, срок кредита - 18 (восемнадцать) месяцев.

- кредитный договор № 5503-105007 от 30.03.2007г., заключенный между ОАО «Завод Прогресс» (Заемщик) и Акционерным коммерческим сберегательным банком Российской Федерации (открытое акционерное общество) – Северо-Западный банк (Кредитор), который является крупной сделкой, в соответствии с которой ОАО «Завод Прогресс» получает кредитные средства в сумме 170 000 000,00 (Сто семьдесят миллионов) рублей под 9,5 % годовых на погашение займа по дог.0109-з от 01.09.2006г. ЗАО «Альянс лизинг», неустойка за просрочку платежей по кредитному договору предусмотрена в размере двойной учетной ставки рефинансирования Банка России, срок кредита - 18 (восемнадцать) месяцев.

- Договор б/н от 03.09.2007г. между ОАО «Прогресс Сити» и ОАО «Терминал Н» на покупку акций ОАО «Терминал Н» в кол-ве 477 811 шт. по цене 415,98 рублей за шт. на общую сумму 198 759 819,78 рублей.

- Договор займа № 0709-з от 07.09.2007г. между ОАО «Прогресс Сити» и ЗАО «Альянс-лизинг» на сумму 198 800 000,00 (Сто девяносто восемь миллионов восемьсот тысяч) рублей под 11% годовых, срок займа – 18 месяцев.

8. Перечень совершенных обществом в отчетном году сделок, признаваемых сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

В 2007 году Обществом совершена сделка, признаваемая в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделкой с заинтересованностью, одобренная общим собранием акционеров 25.06.2007г. на следующих условиях:

- Договор б/н от 03.09.2007г. между ОАО «Прогресс Сити» и ОАО «Терминал Н» на покупку акций ОАО «Терминал Н» в кол-ве 477 811 шт. по цене 415,98 рублей за шт. на общую сумму 198 759 819,78 рублей.

- Договор займа № 0709-з от 07.09.2007г. между ОАО «Прогресс Сити» и ЗАО «Альянс-лизинг» на сумму 198 800 000,00 (Сто девяносто восемь миллионов восемьсот тысяч) рублей под 11% годовых, срок займа – 18 месяцев.

10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа общества и членах коллегиального исполнительного органа общества.

В соответствии с Уставом Наблюдательным советом 27.09.2003г. избран генеральный директор Ягубцов Андрей Антонович на срок до 1 июля 2007г.

В связи с увольнением с 15.06.2007г. Ягубцова А.А., в соответствии с Уставом Общества Наблюдательным Советом 15.06.2007г. генеральным директором Общества избран Рыбаков М.М. (протокол заседания Наблюдательного Совета № 3/2007 от 15.06.2007г.)

11. Состав совета директоров (Наблюдательного Совета) в отчетном периоде (если он есть), количество заседаний совета директоров, прошедших в отчетном периоде.

Наблюдательный совет общества избран на годовом общем собрании акционеров 25.06.2007г. в составе:

- 1. Грачева Ольга Витальевна, г.СПб, член Наблюдательного Совета общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;*
- 2. Забежинский Леонид Соломонович, г.Спб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;*
- 3. Овсеенко Матвей Анатольевич, г.Спб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;*
- 4. Шифрин Александр Давидович, г.СПб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;*
- 5. Рыбаков Михаил Моисеевич, г.СПб, член Наблюдательного Совета Общества, доля участия аффилированного лица в УК акционерного общества 0%;*

В отчетном периоде проведено 13 заседаний Наблюдательного совета.

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсация расходов)лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа общества и каждого члена Наблюдательного совета общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.

Размер вознаграждения (компенсация расходов) генерального директора установлен в трудовом договоре.

Вознаграждений (компенсации расходов) членам Наблюдательного общества по результатам отчетного года не выплачивалось.

13. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об обществе.

Практика корпоративного поведения в обществе обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории)

*Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.
Практика корпоративного поведения обеспечивает осуществление Наблюдательным советом стратегического управления деятельностью общества и эффективный контроль с его стороны за деятельностью исполнительных органов общества, а также подотчетность членов Наблюдательного совета его акционерам.*

Наблюдательный совет определяет стратегию развития общества, а также обеспечивает эффективный контроль за финансово – хозяйственной деятельностью общества. С этой целью Наблюдательный совет утверждает приоритетные направления деятельности общества, финансово – хозяйственный план.

Генеральный директор общества действует в соответствии с утвержденным Наблюдательным советом финансово – хозяйственным планом общества

Деятельность общества осуществляется с соблюдением требований, установленных главами 2 – 10 Кодекса корпоративного поведения

14. Иная информация, предусмотренная уставом общества или иным внутренним документом общества.

Иная информация, подлежащая включению в годовой отчет о деятельности общества, уставом общества и иными внутренними документами не предусмотрена.

15. Кто является аудитором в отчетном периоде.

Аудитором в отчетном периоде является ООО «Копол Аудит», расположенное по адресу: 197342, г.Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д.41; тел 702-67-76

Генеральный директор

М.М.Рыбаков

Главный бухгалтер

М.Л.Рыскина