

# ЕЖЕКВАРТАЛЬНЫЙ ОТЧЕТ

Открытого акционерного общества «Первомайская Заря»

(указывается полное фирменное наименование (для некоммерческой организации – наименование) эмитента)

Код эмитента: 

0	0	2	4	3
---	---	---	---	---

 - 

Ј
---

за 2 квартал 2014 года

Место нахождения эмитента: 109103, Санкт-Петербург, ул. 10-я Красноармейская, дом 22

(указывается место нахождения (адрес постоянно действующего исполнительного органа эмитента (иного лица, имеющего право действовать от имени эмитента без доверенности) эмитента)

Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

Генеральный директор ОАО «Первомайская Заря»	_____	_____
Дата ” <u>11</u> ” августа <u>2014</u> г.	(подпись)	Кондрашов А.В.
Главный бухгалтер ОАО «Первомайская Заря»	_____	_____
Дата “ <u>11</u> ” августа <u>2014</u> г.	(подпись)	Кондрашов А.В.
	М.П.	

	Генеральный директор ОАО «Первомайская Заря»
Контактное лицо:	<u>Кондрашов Алексей Владимирович</u> (указываются должность, фамилия, имя, отчество контактного лица эмитента)
Телефон:	<u>(812) 326-50-53</u> (указывается номер (номера) телефона контактного лица)
Факс:	<u>(812) 326-50-41</u> (указывается номер (номера) факса эмитента)
Адрес электронной почты:	<u><a href="mailto:Alexey.Kondrashov(AK@bptam.com)">Alexey Kondrashov (AK@bptam.com)</a></u> (указывается адрес электронной почты контактного лица (если имеется))
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете	<u><a href="http://www.pnzarya.ru">www.pnzarya.ru</a></u>

## Оглавление

<b>Введение</b> .....	<b>5</b>
<b>I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2. Сведения о банковских счетах эмитента</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента</b> .....	<b>6</b>
<b>1.4. Сведения об оценщике эмитента</b> .....	<b>7</b>
<b>1.5. Сведения о консультантах эмитента</b> .....	<b>7</b>
<b>1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1. Показатель финансово-экономической деятельности эмитента</b> .....	<b>7</b>
<b>2.3. Обязательства эмитента</b> .....	<b>7</b>
2.3.2. Кредитная история эмитента .....	8
2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам: .....	8
2.3.4. Прочие обязательства эмитента .....	8
<b>2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг:</b> .....	<b>8</b>
<b>III. Подробная информация об эмитенте</b> .....	<b>10</b>
<b>3.1. История создания и развитие эмитента</b> .....	<b>10</b>
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента .....	10
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента .....	10
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента .....	10
3.1.4. Контактная информация .....	11
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика: .....	11
<b>3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента</b> .....	<b>11</b>
3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента .....	11
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность .....	14
<b>3.3. Планы будущей деятельности эмитента</b> .....	<b>13</b>
<b>3.4. Участие эмитента в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях</b> .....	<b>13</b>
<b>3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента: нет</b> .....	<b>13</b>
<b>3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента</b> .....	<b>13</b>
<b>IV Сведения о финансово-хозяйственной деятельности</b> .....	<b>15</b>
<b>4.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований</b> .....	<b>14</b>
<b>4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента</b> .....	<b>14</b>
Тенденции развития офисной недвижимости Санкт –Петербурга .....	14
<b>V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента</b> .....	<b>17</b>
<b>5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента</b> .....	<b>17</b>
<b>5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента</b> .....	<b>20</b>

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.....	23
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью: .....	23
5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента в 2011 году: .....	23
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента.....	25
<b>VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....</b>	<b>25</b>
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента .....	25
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения об участниках (акционерах) таких лиц, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций .....	25
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ("золотой акции").....	25
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента.....	25
6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций .....	26
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность: .....	26
<b>VII Бухгалтерская отчетность эмитента.....</b>	<b>29</b>
7.1. Годовая бухгалтерская отчетность эмитента за последний заверченный финансовый год .....	29
7.2. Квартальная бухгалтерская отчетность эмитента.....	29
7.4. Сведения об учетной политике эмитента.....	29
7.6. Сведения о стоимости недвижимого имущества эмитента и существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего заверченного финансового года. ....	31
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	31
<b>VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах .....</b>	<b>31</b>
<b>8.1. Дополнительные сведения об эмитенте.....</b>	<b>31</b>
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента .....	31
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала эмитента .....	31
8.1.3. Сведения о формировании и об использовании резервного фонда, а также иных фондов эмитента..	31
8.1.4. Сведения о порядке созыва и проведения собрания высшего органа управления эмитента .....	31
8.1.5. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций .....	31
8.1.6. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом .....	33
8.1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента .....	33

<b>8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента .....</b>	<b>33</b>
Тип акций .....	33
<b>8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента.....</b>	<b>33</b>
<b>8.6. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента.....</b>	<b>34</b>
<b>8.7. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам.....</b>	<b>34</b>
<b>8.8. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента .....</b>	<b>34</b>
<b>8.9. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента .....</b>	<b>35</b>
<b>8.10. Иные сведения .....</b>	<b>37</b>

## Введение

Во введении эмитент указывает основания возникновения у него обязанности осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета:

Обязанность осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета возникла у эмитента на нижеуказанном основании:

- государственная регистрация хотя бы одного выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг сопровождалась регистрацией проспекта эмиссии ценных бумаг в случае размещения таких ценных бумаг путем открытой подписки или путем закрытой подписки среди круга лиц, число которых превышало 500.

Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.

Полное и сокращенное фирменное наименование эмитента: Открытое акционерное общество «Первомайская Заря»;

сокращенное наименование: ОАО «Первомайская Заря»;

Местонахождения эмитента: 190103, Санкт-Петербург, ул.10-я Красноармейская, дом 22;

Номера контактных телефонов: 326-50-53, 326-63-63

адреса электронной почты: [Alexey Kondrashov \(AK@bptre.com\)](mailto:Alexey.Kondrashov(AK@bptre.com))

Адрес в странице в сети «Интернет», на которой публикуется полный текст ежеквартального отчета: [www.pmzarya.ru](http://www.pmzarya.ru)

Основные сведения о ценных бумагах эмитента, находящихся в обращении:

вид: акции

категория: акции обыкновенные именные

количество размещенных ценных бумаг: 6724

номинальная стоимость: 1500 рублей

### **I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет**

#### **1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента.**

##### **Совет Директоров:**

##### **Председатель Совета Директоров:**

**1. Вуоринен Миа Марьюкка**

Дата рождения: 13 ноября 1970

##### **Члены Совета Директоров:**

**2. Палму Юсси Калеви**

Дата рождения: 24 июля 1952

**3. Кондрашов Алексей Владимирович**

Дата рождения: 14 июня 1975

**4. Потапова Наталья Валентиновна**

Дата рождения: 12 марта 1976

**5. Пелконен Юсси Эрки**

Дата рождения: 17 декабря 1971

##### **Генеральный директор**

Кондрашов Алексей Владимирович

Дата рождения 14 июня 1975

## 1.2. Сведения о банковских счетах эмитента

№ п/п	Полное и сокращенное наименование банка, адрес	ИНН банка, БИК, номер корреспондентского счета	Номер и тип счета
1	Открытое акционерное общество «Нордеа Банк» Санкт-петербургский филиал 198099, г. Санкт-Петербург, ул. Промышленная, д. 19	ИНН 7744000398 БИК 044030868 к/с 30101810900000000868	40702810102100020408 расчетный
2	Nordea Bank Finland PLC Aleksanterinkatu 36, FI-00020 Nordea, Finland, domicile Helsinki, Business Identiti Code 1680235-8		FI0218205200006687
3	Nordea Bank Finland PLC Aleksanterinkatu 36, FI-00020 Nordea, Finland, domicile Helsinki, Business Identiti Code 1680235-8		FI7318203000031732

## 1.3. Сведения об аудитор (аудиторах) эмитента

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сфера»

**Сокращенное наименование:** ООО «Сфера»

Место нахождения: 199155, Санкт-Петербург, ул. Железноводкая д.17/5.

ИНН: 7801135309

Почтовый адрес: Санкт-Петербург, ул. Ворошилова, дом 6

Тел.: 716-99-33

Адрес электронной почты: [sfer@spb.skylink.ru](mailto:sfer@spb.skylink.ru)

**Сведения о членстве аудитора в коллегиях, ассоциациях или иных профессиональных объединениях (организациях):** Член Московской Аудиторской Палаты, Свидетельство № 459 от 27.12.2004 года

Финансовые годы, за которые аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента: 2010г, 2011, 2012, 2013.

Факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора от эмитента, в том числе информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (должностных лиц аудитора) с эмитентом (должностными лицами эмитента):

- наличие долей участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: таких долей нет;
- предоставление заемных средств аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом: заемные средства не предоставлялись;
- наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей: отсутствуют;
- сведения о должностных лицах эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора (аудитором): таких лиц нет.

Порядок выбора аудитора эмитента:

- наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, и его основные условия: тендер не проводился;
- процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение: выдвижение кандидатуры аудитора для утверждения годовым общим собранием акционеров общества осуществляется в установленном законодательством порядке.

Работы, проводимые аудитором в рамках специальных аудиторских заданий: специальные аудиторские задания отсутствовали.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора: размер оплаты услуг аудитора определяется советом директоров общества.

Информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги: отсроченных и просроченных платежей нет.

#### 1.4. Сведения об оценщике эмитента

Оценщик в отчетном периоде не привлекался.

#### 1.5. Сведения о консультантах эмитента

Консультанты в отчетном периоде не привлекались.

#### 1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет.

Иные лица ежеквартальный отчет не подписывали.

### II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

#### 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Наименование показателя	2 кв 2013	2 кв 2014
Производительность труда, тыс.руб./чел.	31 150	34 476
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	-23.15	-76.11
Отношение суммы долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	1	1.03
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	1.03	0.89
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

#### 2.2. Рыночная капитализация эмитента

Не имеется.

#### 2.3. Обязательства эмитента

##### 2.3.1. Заемные средства и Кредиторская задолженность

Наименование показателя	Значение показателя, руб 2013	Значение показателя, руб 2 кв. 2014
Долгосрочные заемные средства, в том числе (т. руб):	762 631	790 728
кредиты		
Займы, за исключением облигационных	762 631	790 728
Облигационные займы		-
Краткосрочные заемные средства, в том числе (т. руб):	107 660	28 037
Кредиты		-
Займы, за исключением облигационных	107 660	51 607
Облигационные займы		-

Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам, в том числе (т.руб):	0	-
По кредитам		-
По займам, за исключением облигационных		-
По облигационным займам		-

### 2.3.2. Кредитная история эмитента

Вид и идентификационные признаки обязательств	Наименование и место нахождения кредитора (заимодавца)	Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, руб./иностранная валюта	Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, руб./иностранная валюта	Срок кредита (займа) лет	Средний размер процентов по кредиту займу % годовых	Количество процентов периодов	Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту/займу	Плановый срок погашения кредита	Фактический срок погашения кредита/займа
Займ	EPI JANINO B.V.	106 850 500 рублей	194 298 422,28 рублей	6 лет		0	-	31.12.15г	
Займ	EPI JANINO B.V.	70 850 000 рублей	132 163 768,63 рублей	6 лет	13	0	-	27.11.15г	
Займ	EPI JANINO B.V.	20 810 000 рублей	39 263 086,63 рублей	8 лет	14	0	-	28.01.17г	
Займ	EPI JANINO B.V.	27 600 000 рублей	52 140 171,33 рублей	6 лет	14	0	-	31.12.14г	
Займ	RE FINANCE OY	411857100 рублей	372 862 147,96 рублей	5 лет	16	-	0	20.07.15	

**2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам:** нет

**2.3.4. Прочие обязательства эмитента:** нет

### 2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг

#### 2.4.2. Страновые и региональные риски

В настоящий момент основная деятельность эмитента приходится на Санкт-Петербург, основные риски могут быть связаны с политической и экономической ситуацией в Северо-Западном регионе России. Последние события в общественно-политической жизни данного региона, а также планы его экономического развития свидетельствуют о наличии благоприятной и стабильной в среднесрочной перспективе ситуации, что позволяет говорить о том, что риски, связанные с политической и экономической ситуацией в регионе минимальны.

Риски, связанные с географическими особенностями региона несущественны.

#### 2.4.3. Финансовые риски

Возможность роста курса доллара США, ЕВРО по отношению к рублю.



Валютный риск вызван краткосрочными или долгосрочными колебаниями курса валют на финансовом рынке. Эмитент имеет кредиты в иностранной валюте, поэтому в целом ОАО «Первомайская Заря» подвержено валютному риску. Руководство и управленческий персонал эмитента адекватно оценивают существующие финансовые риски, и последовательно реализует программу управления этими рисками, включающую диверсификацию финансовых вложений.

Для снижения финансовых рисков ОАО «Первомайская Заря» при планировании финансово-хозяйственной деятельности принимает во внимание уровень инфляции и предполагаемый рост курсов валют, заложенный в бюджет России, т.о. минимизируются возможные риски.

#### **2.4.4. Правовые риски.**

Связанные с изменением законодательства в части валютного регулирования - могут в случае существенного изменения требований законодательства оказать влияние, в том числе и негативное, на деятельность эмитента, т.к. эмитент осуществляет свою деятельность на заемные средства получаемые в иностранной валюте (долларах США, ЕВРО), а также выплаты процентов и возврат привлеченных денежных средств производятся также в иностранной валюте (долларах США, ЕВРО) путем обмена в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Связанные с изменением налогового законодательства – также могут оказать влияние на деятельность эмитента, в частности, такое влияние может оказать внесение изменений в части налога на добавленную стоимость (далее НДС), налога на землю и налога на недвижимое имущество, так как основной доход эмитента составляют поступления от основной деятельности, которые облагаются НДС, а также эмитент владеет земельными участками и рядом недвижимости – нежилых зданий, что в случае изменения ставок указанных налогов может отразиться в итоге на финансовых показателях деятельности эмитента, в том числе в сторону ухудшения указанных показателей - в случае увеличения ставок налога.

Связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин – вряд ли сможет оказать существенное влияние на эмитента, поскольку его деятельность не связана с работой с таможенными органами и какое-либо изменение правил таможенного контроля и пошлин если и отразится на деятельности эмитента, то в незначительной степени;

Связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) – в настоящее время основная деятельность эмитента не подлежит лицензированию и в случае изменения требований по лицензированию в части обязательного лицензирования основной деятельности эмитента такое изменение может оказать влияние (в том числе и существенное) на финансовые показатели эмитента, в случае же внесения изменений в положения законодательства РФ по лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) такое изменение если и окажет некоторое влияние на деятельность эмитента, то, скорее всего, незначительное, поскольку основная деятельность эмитента не связана с правами пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы);

Связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент- не усматривается.

Если говорить о правовых рисках в целом то следует отметить, что изменения, вносимые в действующее законодательные акты по налогам и сборам и валютному регулированию свидетельствуют об их либерализации. Однако, несмотря на наличие в действующем законодательстве положения о том, что все неустранимые сомнения и неясности толкуются в пользу налогоплательщика, законодательство также содержит нормы, допускающие двойное толкование, что увеличивает правовые и налоговые риски.

#### **2.4.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента.**

Эмитент осуществляет только те виды деятельности, которые предусмотрены выданными ему лицензиями, либо лицензирование которых не предусмотрено законодательством РФ, и проведение которых не противоречит действующему законодательству.

Отсутствие возможности продлить действие лицензии эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая

природные ресурсы) – не окажет влияния на деятельность и финансовые показатели эмитента, поскольку основная деятельность эмитента не является лицензируемой.

Текущих судебных процессов, в которых эмитент выступает в качестве ответчика и результат решения, по которому может оказать существенное влияние на деятельность эмитента, нет.

Иных рисков, в т.ч. ответственности по долгам дочерних обществ, либо третьих лиц, могущих существенно повлиять на деятельность эмитента – нет.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента – незначительны, поскольку эмитент имеет долгосрочные договоры с такими потребителями и в случае их досрочного расторжения в них предусмотрены штрафы и пени – компенсирующие потери эмитента.

Таким образом, текущая деятельность эмитента связана только с вышеописанными рисками.

### **III. Подробная информация об эмитенте**

#### **3.1. История создания и развитие эмитента**

##### **3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента**

Полное фирменное наименование эмитента.

***Открытое акционерное общество «Первомайская Заря»***

Сокращенное наименование.

***ОАО «Первомайская Заря»***

Сведения об изменениях в наименовании и организационно-правовой форме эмитента.

***Акционерное общество закрытого типа «Первомайская Заря»***

***АО «Первомайская Заря»***

Введено: ***24.02.1992***

***Закрытое акционерное общество «Первомайская Заря»***

***АО «Первомайская Заря»***

Введено: ***31.01.1996***

***Закрытое акционерное общество «Первомайская Заря»***

***ОАО «Первомайская Заря»***

Введено: ***24.06.2002***

***Открытое акционерное общество «Первомайская Заря»***

Текущее наименование введено: ***04.06.2013***

##### **3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента.**

Дата государственной регистрации эмитента: ***24.02.1992***

Номер государственной регистрации: ***АО-10-176***

Орган, осуществивший государственную регистрацию: ***Администрация Ленинского района мэрии Санкт-Петербурга***

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: ***1027810270476***

Дата внесения записи: 18 ноября 2002 года

Орган, осуществивший государственную регистрацию: ***Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Адмиралтейскому району Санкт-Петербурга.***

##### **3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента**

ОАО «Первомайская Заря» создано на неопределенный срок.

История образования и деятельности эмитента:

История предприятия началась в XIX веке:

1881-1903 г.г. – «Женская рукодельная школа Императрицы Марии Александровны».

1903-1917 г.г. – «Женское училище им. Марии Александровны с рукодельными классами при нем».  
1922-1926 г.г.- Школа фабзавуч имени Мюнценберга.

В 1926 году при школе ФЗУ Ленлегпрома РСФСР была организована швейная фабрика «Дамского и детского платья», а с 1948 года - фабрика «Первомайская».

В период Великой Отечественной войны трудящиеся фабрики на личных швейных машинах и переоборудованных фабричных на ножном и ручном приводе шили военное обмундирование. В послевоенный период проводилась дальнейшая специализация предприятия на выпуск изделий легкого конфекциона.

Как объединение, предприятие создано в апреле 1964 года. В состав объединения вошли 4 фабрики: Ленинградская фабрика «Первомайская» - головное предприятие объединения, одним их цехов головного предприятия стала Ленинградская швейная фабрика №10. Ломоносовская швейная фабрика в Ленинградской области и Островская швейная фабрика Псковской области стали филиалами объединения. Создание объединения позволило централизовать подготовительное, раскройное, экспериментальное и отделочное производства, технические и экономические службы предприятия и произвести реконструкцию головного предприятия. В 1991 году из состава объединения вышла Ломоносовская швейная фабрика «Мода», которая в настоящее время является самостоятельным предприятием.

С 1992 года объединение «Первомайская Заря» является акционерным обществом закрытого типа, с 1996 года - закрытое акционерное общество «Первомайская Заря».

За большую работу по повышению эффективности производства, досрочное выполнение заданий IX пятилетки по выпуску высококачественных швейных изделий в 1976 году объединение было награждено орденом Октябрьской революции. За трудовые успехи к 100-летию со дня рождения В.И.Ленина коллективу объединения вручен вымпел Министерства легкой промышленности СССР, ЦК профсоюза рабочих текстильной и легкой промышленности. За досрочное выполнение народно-хозяйственного плана 1973 года коллектив объединения награжден Красным Знаменем ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС.

В 2005 году Советом Директоров эмитента было принято решение о выделении из состава модного бизнеса и швейного производства. В результате в 2005 году была реорганизация в форме выделения ОАО «Мэлон Фэшн Груп». Сегодня ОАО «Первомайская Заря» это арендное предприятие, которое готово к самым широким деловым контактам и взаимовыгодному сотрудничеству. Эмитент занимается сдачей внаем собственного нежилого недвижимого имущества. В июне 2014 года в связи с принятием новой редакции Устава ЗАО «первомайская Заря» переименовано в ОАО «Первомайская Заря».

### 3.1.4. Контактная информация

Место нахождения: *Санкт-Петербург, ул. 10-я Красноармейская, дом 22*

Почтовый адрес: *190103 Санкт-Петербург, ул. 10-я Красноармейская, дом 22*

Тел.: *326-50-53* Факс: *326-50-41*

Адрес электронной почты: [Alexey Kondrashov \(AK@bptre.com\)](mailto:Alexey.Kondrashov@AK@bptre.com)

Адрес страницы в сети «Интернет» [www.pnzarya.ru](http://www.pnzarya.ru)

### 3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика: *ИНН 7809023290*

### 3.1.6. Филиалы и представительства эмитента. Нет

## 3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

### 3.2.1. Отраслевая принадлежность эмитента

70.20.2 Сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества

### 3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Наименование показателя	2013 год	2 кв 2014
Производительность труда, тыс.руб./чел.	65 678	34 476
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	-33.99	-76.11

Отношение суммы долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	1.03	1.03
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	0.74	0.89
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

Система сбыта за 2013: производилась посредством прямых продаж продукции (работ, услуг).

Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская отчетность и произведены расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета: в соответствии с Федеральным законом РФ «О бухгалтерском учете».

### Информация о себестоимости (структуре затрат) эмитента:

Наименование показателя	2013 год	2 кв. 2014 года
Сырье и материалы, %		-
Приобретенные комплектующие изделия, полуфабрикаты, %		-
Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %	<b>30.48</b>	26.36
Топливо, %	<b>2.33</b>	3.29
Энергия, %	<b>15.85</b>	16.69
Затраты на оплату труда, %	<b>1.3</b>	0.73
Проценты по кредитам, %		0
Арендная плата, %		0
Отчисления на социальные нужды, %	<b>0.33</b>	0.47
Амортизация основных средств, %	<b>26.22</b>	25.22
Налоги, включаемые в себестоимость продукции, %	<b>17.76</b>	17.46
Прочие затраты (пояснить): %	<b>5.72</b>	9.79
- амортизация по нематериальным активам, %		
- вознаграждения за рационализаторские предложения, %		
- обязательные страховые платежи, %		
- представительские расходы, %		
- иное, %	<b>5.72</b>	9.79
Итого: затраты на производство и продажу продукции (работ, услуг), (себестоимость, %)	<b>100</b>	100
	<b>2.31</b>	2.43

### 3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента - нет

### 3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

Рынками сбыта недвижимости для ОАО «Первомайская Заря» являются преимущественно рынки офисных площадей, а также складских и производственных помещений.

Основной рынок сбыта для ОАО «Первомайская Заря» - рынок офисных площадей. ОАО «Первомайская Заря» сдает внаем собственное нежилое недвижимое имущество. Покупателем ОАО «Первомайская Заря», на оборот которого приходится более 10 % от общей выручки от аренды, является ОАО «Мэлон Фэшн Груп», ООО «Оракл Девелопмент СПб», ООО «Метса Форсет Санкт-Петербург», ЗАО «Балтийский лизинг», ОАО «Сланцевский цементный завод «Цесла», ЗАО «Маэрс», ООО «ЮрРегионИнформ», ООО «Кофакс».

В целом рынок офисной недвижимости остается одним из самых стабильных сегментов коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. На протяжении последних 5-ти лет на рынке офисной недвижимости наблюдается устойчивый рост. Ежегодно в Санкт-Петербурге увеличивается объем новых вводимых в эксплуатацию офисных зданий и помещений, при этом темпы заселения помещений арендаторами не снижаются.

**Негативное влияние на сдачу площадей эмитента в аренду могут оказать следующие факторы:**

- Возросшая конкуренция более дешевых и удобно расположенных площадей.
- Изменение цен на рынке недвижимости.
- Повышение цен на продукты естественных монополий.

**Отрицательное воздействие данных факторов могут смягчить следующие меры:**

- Повышение конкурентоспособности площадей ОАО «Первомайская Заря», предлагая на рынке различные площади, а также путем дифференциации цен в зависимости от характеристик и типов помещений.
- Создание благоприятных условий для повышения привлекательности бизнес-центра за счет создания развитой инфраструктуры.
- Заключение долгосрочных (т.е. сроком более 1 года) договоров аренды.
- Наличие в договорах аренды условий позволяющих эмитенту повышать арендную плату при повышении цен на продукцию используемых эмитентом продуктов естественных монополий.

### **3.2.5. Сведения о наличии у эмитента лицензий**

Номер: **ВП-00-012453 (С)**

Дата выдачи: **25.02.2011**

Срок действия: **до 25.02.2016**

Орган, выдавший лицензию: **Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору**

### **3.2.6. Совместная деятельность эмитента**

Не ведется

### **3.3. Планы будущей деятельности эмитента**

ОАО «Первомайская Заря» владеет комплексом зданий в Адмиралтейском районе, в котором долгое время размещались производственные цеха и службы компании и которые в настоящее время преобразованы и реконструированы под Бизнес центры, в частности основное здание реконструировано под бизнес-центр класса «Б». Все указанные здания эмитента именуется «Келлерманн Центр».

Для развития недвижимости разрабатываются долгосрочные и краткосрочные проекты. Планируется привлечение дополнительного кредита.

Также планируется:

- Начать строительство крытого паркинга.
- Разработать и ввести нормативы эксплуатации бизнес центра.

### **3.4. Участие эмитента в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях**

ОАО «Первомайская Заря» участия в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях не принимает.

### **3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента: нет**

### **3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента**

#### **3.6.1. Основные средства**

Способ начисления амортизационных отчислений по всем группам объектов основных средств

год	№ п/п	Наименование группы основных средств	Первоначальная (восстановительная	Сумма начисленной амортизации тыс.руб.
-----	-------	--------------------------------------	-----------------------------------	--

			стоимость) тыс.руб.	
2013	1	Здания и сооружения	807 500	100 362
	2	Машины и оборудование, транспортные средства	100 037	56 265
	3	Прочие	8 247	7 202
	4	Земельный участок	26 418	0
		Итого	942 202	163 829
2014	1	Здания и сооружения	808 256	109 047
2 кв.	2	Машины и оборудование, транспортные средства	100 098	61 564
	3	Прочие	8 246	7 585
	4	Земельный участок	26 091	0
		Итого	942 691	178 196

#### IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

##### 4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента -

Наименование показателя	2 кв 2013	2 кв. 2014
Норма чистой прибыли, %	-23.45	10.16
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0.23	0.16
Рентабельность активов, %	-5	-1.58
Рентабельность собственного капитала, %	-113	-62.62
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, руб	57 544 312	33 963 532
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	5.26	3.84

##### 4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств

Наименование показателя	2 кв 2013	1 кв.2014
Чистый оборотный капитал, руб.	-41 166	-34 438
Коэффициент текущей ликвидности	0.6	0.62
Коэффициент быстрой ликвидности	0.6	0.62

##### 4.4. Финансовые вложения эмитента

Не имеется

##### 4.4. Нематериальные активы эмитента - нет

##### 4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

Не имеется.

##### 4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

###### Тенденции развития офисной недвижимости Санкт –Петербурга

Строительство жилья, особенно в центральной части города, является наиболее прибыльным видом бизнеса, который позволяет возратить вложения и получить прибыль в наиболее короткие

сроки. Следующим по доходности сегментом недвижимости являются бизнес-центры, однако класс бизнес-центра может снизиться из-за практики продажи его площадей различным владельцам. Бизнес-центры, площади, в которых распродают по отдельности, теряют после этого класс «А». После офисных центров следующим по привлекательности могут стать логистические центры и склады, а также сегмент гостиничной недвижимости.

Большинство офисных центров Петербурга создавалось за счет наскоро перепрофилированных конторских помещений различных предприятий и институтов. Однако современные требования развития бизнеса, подразумевающие расширение деловых контактов, поддержку и развитие собственного имиджа компании, обусловили появление в секторе офисной недвижимости бизнес-центров высокого класса.

Условием выбора офисной недвижимости является высокие требования к качеству здания. Оно должно обеспечивать комфортность пребывания и гибкость планировки, минимум эксплуатационных издержек, возможность адекватной парковки и доступность. Местоположение офиса, с точки зрения прибыльности бизнеса, относительно пешеходного потока, менее важно, чем для торговых площадей, хотя и является частью имиджа компании. Центры городов являются оптимальным местоположением для офисов, но транспортные перегрузки и отсутствие парковок уменьшают общую доступность. Расположение офисов выше третьего этажа в торговых центрах позволяет интенсивнее использовать землю, поскольку торговые площади выше третьего этажа почти не посещаются. Отдельное расположение офисов в центральной зоне формирует целые деловые кварталы, в которых меньше шума, ниже интенсивность движения, больше мест для парковок.

В 2005-2007 годах происходило регулярное пополнение рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга новыми качественными офисными площадями. Фактический прирост помещений классов А и В только за третий квартал 2007 года составил более 30 000 кв. м. Одной из тенденций развития рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 2005 году явилось расширение района размещения современных бизнес-центров за пределы исторического центра города (как реконструкция, так и новое строительство), а также улучшение качества офисных площадей и предоставляемых услуг.

Основным направлением деятельности ОАО «Первомайская Заря» в сфере недвижимости в 2005-2007 г. стала реконструкция основного здания под бизнес-центр класса «В», в том числе за счет заемных средств. Реконструкцию завершена в 2007 г. в 2009 году закончено строительство здания вставки к основному зданию Бизнес центра общей площадью около 7000 кв.м.

В 2005 году заключен долгосрочный договор с ООО «САН МАЙКРОСИСТЕМ СПБ» на общую площадь 6000 кв. м., по которому предполагается ежегодная индексация в размере 5%. Согласно аналитическому отчету ООО «Maris properties» эта сделка оценивается как самая крупная в Санкт-Петербурге за 2005 год. Кроме этого, подписан долгосрочный договор аренды с ОАО «Мэлон Фэшн Групп» на аренду 1183,1 кв. м. помещений возведенной мансарды, а также договора аренды с такими компаниями как ООО «Балтийский лизинг» и ЗАО «Балтийский лизинг» на аренду 1228,6 кв.м., ООО «Метсэлиитто Санкт-Петербург» 563,0 кв.м.

За 2006-2007 годы Санкт-Петербург заметно повысил свой статус, поскольку оставаясь одним из культурных и туристических центров РФ, он быстро завоевывает и позиции одного из центров деловой активности в РФ. Как следствия происходят качественные изменения на рынке офисной недвижимости, открываются все новые и новые представительства крупнейших московских и иностранных компаний, что, однако влечет за собой серьезное ужесточение требований к офисным посещениям. Данные факторы приводят к обострению спроса на помещения в высококачественных бизнес-центрах с широким спектром сервисных услуг. В 2007 году в Санкт-Петербурге появились в основном бизнес-центры высших категорий, таких как «А» и «В», поскольку инвестиции в их организацию являются по оценкам экспертов наиболее выгодными. Большею частью указанные бизнес центры представляют собой реконструированные здания в центре Санкт-Петербурга.

В настоящий момент ситуация на рынке офисной недвижимости не очень благоприятная: наблюдаются стабилизация уровня арендных ставок и их плавное падение. Офисные площади в современных бизнес-центрах по-прежнему достаточно редко выставляют на продажу, так как в сложившихся рыночных условиях собственнику выгоднее сдавать помещения в аренду и получать доходы по ставке 10–15 % годовых.

Рынок офисной недвижимости остается одним из самых стабильных сегментов коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. На протяжении последних 4-х лет на рынке офисной недвижимости наблюдается устойчивый рост. Ежегодно в Санкт-Петербурге увеличивается объем новых вводимых в эксплуатацию офисных зданий и помещений, при этом темпы заселения помещений арендаторами не снижаются.

#### **Классификация зданий «Kellermann Center»**

Проект создания бизнес-центра предусматривал качественные характеристики здания и офисных помещений, которые будут соответствовать стандарту офисных зданий класса-B

#### **Классификация офисных зданий класса-«B» по материалам Realty-Inform.ru**

Здания класса-«B»

Это здания после капитального ремонта с заменой окон, электро систем и отопления.

Офисные помещения класса-B должны иметь:

- лифты
- принудительную вентиляцию в соответствии со СНиП.
- воздушное кондиционирование по центральной или Сплит системе.
- окна уплотненные с двойным остеклением.
- умеренно перестраиваемые этажи.
- современную заземленную систему адекватной мощности.
- пожарную и охранную сигнализации по СНиП.

Кроме того, в нашем здании имеются критерии, которые повышают классность «Kellermann Center»:

- опτικο-волоконная связь
- качественный провайдер телекоммуникационных услуг связи.
- охраняемая стоянка.
- в здании высота от пола до потолка более 2,7метров.
- хорошее расположение здания в границах района, удобный подъезд и транспортное сообщение.
- профессиональное управление.

Таким образом, наше здание бизнес-центра может быть классифицировано, как офисное здание класса - «B+»

О перспективах развития сектора офисной недвижимости в Санкт-Петербурге можно выдвинуть достаточно оптимистичные прогнозы. Прогнозируется что объем предложения не превысит 200 тысяч кв.м. в год во всех классах, но потенциал и доходность этого бизнеса останутся достаточно высокими. Стагнация произойдет только после 2013 года, когда будут открыты такие крупные бизнес-центры как «Морской фасад» и «Парадный квартал». Еще одной интересной нишей данного рынка – является создание бизнес-комплексов на месте освобождающихся промзон, к таковым относится и деятельность эмитента.

#### **4.5.2. Конкуренты эмитента**

К основным конкурентам эмитента можно отнести иные бизнес-центры аналогичной категории – B, и большей частью расположенные в том же районе Санкт-Петербурга, что и эмитент, то есть Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга.

Ниже проводится перечень бизнес-центров, введенных до окончания 1-го квартала 2008 года, в Санкт-Петербурге.

<b>Тип комплекса</b>	<b>Класс</b>	<b>Адрес</b>	<b>Название</b>	<b>Год ввода</b>	<b>Офисная площадь</b>
БЦ	A	Пулково-3, Стартовая ул., уч. 4	Аэроплаза	1 квартал 2008	20 000
БЦ	B+	Шаумяна, 4	Bazen	1 квартал 2008	7 300



БЦ	В+	Аптекарская наб., д. 7 (бывшая площадка завода "Электрик") ул.Академика Павлова, 5, лит.А	Авеню	1 квартал 2008	11 400
МФК	В+	13-я линия Васильевского острова, дом 4/6/8	Голицынь	1 квартал 2008	2 500
БЦ	В+	Большой Сампсониевский пр., 68	Выборгская застава	1 квартал 2008	14 000
Торгово-Офисные	С	Репищева, д. 20	Репищева 20	1 квартал 2008	10 000
БЦ	А	Свердловская наб., д. 44, литер А	Бенуа (Полюстрово)	1 квартал 2008	18 000
БЦ	А	Ул. Марата, 69-71	Ренессанс Плаза	1 квартал 2008	28 852
<b>Итого</b>					<b>112 052</b>

## **V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента**

### **5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента**

Описание структуры органов управления эмитента изложено в главах 8-9 Устава ОАО «Первомайская Заря».

Органами управления Общества являются:

- общее собрание акционеров;
- Совет Директоров;

Высшим органом управления общества является общее собрание акционеров.

Совет Директоров общества осуществляет общее руководство деятельностью общества, за исключением решения вопросов, отнесенных федеральными законами и уставом к компетенции общего собрания акционеров.

Руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества - Генеральным директором.

Исполнительный орган организует выполнение решений общего собрания акционеров и Совета Директоров общества.

**Компетенция общего собрания акционеров (участников) эмитента** в соответствии с его уставом (учредительными документами) изложена в статье 9 Устава ОАО «Первомайская Заря».

- 1). внесение изменений и дополнений в устав общества или утверждение устава общества в новой редакции;
- 2). реорганизация общества;
- 3). ликвидация общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4). определение количественного состава совета директоров (наблюдательного совета) общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий;
- 5). определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 6). увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;
- 7). уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных и выкупленных Обществом акций;
- 8). избрание членов ревизионной комиссии (ревизора) общества и досрочное прекращение их полномочий;
- 9). утверждение аудитора общества;
- 10). выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
- 11). утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве

дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков общества по результатам финансового года;

- 12). определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
- 13). передача полномочий единоличного исполнительного органа по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему);
- 14). избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;
- 15). дробление и консолидация акций;
- 16). одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Закона;
- 17). одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных главой XI Закона;
- 18). приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Законом;
- 19). принятие решения о размещении акций (эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции) посредством закрытой подписки;
- 20). принятие решения о размещении посредством открытой подписки обыкновенных акций, составляющих более 25 процентов ранее размещенных обыкновенных акций Общества;
- 21). принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- 22). утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов общества;
- 23). принятие решения о вознаграждении и (или) компенсации расходов членам Совета директоров Общества, связанных с исполнением ими функций членов Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей; установление размеров таких вознаграждений и (или) компенсаций;
- 24). решение иных вопросов, предусмотренных Законом и настоящим Уставом.

Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции Федеральным законом "Об акционерных обществах" и настоящим Уставом.

Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету Директоров Общества.

Компетенция совета директоров (наблюдательного совета) эмитента в соответствии с его уставом (учредительными документами): изложена в статье 10 Устава ОАО «Первомайская Заря».

#### **К компетенции Совета Директоров общества относятся следующие вопросы:**

1. определение приоритетных направлений деятельности Общества;
2. решение вопросов, связанных с подготовкой, созывом и проведением Общего собрания акционеров Общества;
3. размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом;
4. определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом;
5. приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Законом;
6. образование Единоличного исполнительного органа общества, досрочное прекращение его полномочий;
7. предварительное утверждение договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества управляющему (управляющей компании);
8. утверждение условий трудовых договоров с Генеральным директором Общества, внесение изменений и дополнений в них, утверждение должностных инструкций для Генерального директора, внесение изменений и дополнений в них;
9. утверждение положения о выплате премий, бонусов и иных поощрительных выплат работникам Общества, в том числе Генеральному директору, принятие решений о выплате бонусов и наложении дисциплинарных взысканий Генеральному директору;
10. рекомендации по размеру выплачиваемых ревизору Общества вознаграждения и компенсаций и определение размера оплаты услуг аудитора;
11. рекомендации по размеру дивидендов по акциям и порядку его выплаты;
12. использование резервного фонда и иных фондов Общества;
13. утверждение внутренних документов Общества, за исключением документов, утверждение которых отнесено Уставом Общества к компетенции исполнительных органов Общества;

14. создание и ликвидация филиалов, открытие и ликвидация представительств Общества, утверждение положений о филиалах и представительствах, внесение в них изменений и дополнений, назначение руководителей филиалов и представительств и прекращение их полномочий;
15. одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Закона;
16. одобрение сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в случаях, предусмотренных главой XI Закона;
17. утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;
18. принятие решений об участии и о прекращении участия Общества в других организациях (за исключением организаций, указанных в подпункте 9.2.21 настоящего Устава);
19. увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций в пределах количества и категорий (типов) объявленных акций;
20. утверждение решения о выпуске ценных бумаг, проспекта эмиссии ценных бумаг, внесение в них изменений и дополнений;
21. утверждение отчета об итогах размещения ценных бумаг и отчета об итогах приобретения акций в случае уменьшения уставного капитала;
22. утверждение планов развития Общества и его бюджета;
23. утверждение политики текущей деятельности Общества;
24. определение кредитной политики Общества, в том числе одобрение получения кредитов в банках;
25. определение финансового и налогового планирования и оптимизации финансовых потоков Общества;
26. определение мер по повышению общей эффективности деятельности Общества и снижению затрат;
27. утверждение итогов развития Общества, в том числе предварительное одобрение годовых отчетов и годовых бухгалтерских балансов Общества;
28. принятие решения о совершении Обществом сделок и/или иных юридически значимых действий (а также несколько взаимосвязанных сделок или действий), результатом которых может стать обременение имущества Общества, включая, но, не ограничиваясь, объекты недвижимого имущества и движимое имущество Общества, а также обременение прав требования Общества к банкам, в которых открыты счета Общества;  
принятие решения о совершении Обществом сделок в следующих случаях:
  - любые сделки или несколько взаимосвязанных сделок на сумму, равную или превышающую [20 000] Евро в рублевом эквиваленте по курсу Центрального банка Российской Федерации, за исключением заключения договоров аренды объектов недвижимого имущества, указанных в пункте (b) настоящей статьи;
  - сделки и/или иные юридически значимые действия (а также несколько взаимосвязанных сделок или действий), результатом которых может стать возникновение прав Общества на объекты недвижимого имущества, изменение (включая обременение) или прекращение прав Общества на объекты недвижимого имущества, за исключением договоров аренды недвижимого имущества, общий размер арендной платы по которым не превышает [284 500] Евро в рублевом эквиваленте по курсу Центрального банка Российской Федерации за 1 год договора аренды;
  - сделки, направленные на получение или предоставление Обществом займов и кредитов, принятие Обществом обязательств по вексельным сделкам или поручительствам, либо направленных на иное принятие Обществом денежных обязательств;
  - любые сделки и/или иные юридически значимые действия (а также несколько взаимосвязанных сделок или действий), результатом которых может стать возникновение, изменение или прекращение прав Общества на ценные бумаги, доли (паи) в уставном капитале, а также – заключение договоров простого товарищества (договоры о совместной деятельности);
  - заключение трудовых договоров с работниками Общества, а также принятие решений об увольнении работников Общества, за исключением случаев, когда трудовой договор с работников прекращается по инициативе работника.
- В случае если сделка (несколько взаимосвязанных сделок), из числа поименованных в настоящем подпункте 10.3.29 является крупной сделкой, стоимость которой превышает 50% от стоимости имущества Общества, решение об одобрении такой сделки принимается Общим собранием акционеров Общества.
29. решение иных вопросов, отнесенных Законом к компетенции Совета директоров.

Вопросы, отнесенные к компетенции Совета Директоров Общества, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.

**Компетенция единоличного исполнительного органа** эмитента в соответствии с его уставом (учредительными документами) изложена в статье 11 Устава ОАО «Первомайская Заря».

К компетенции исполнительного органа Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета Директоров Общества.

Исполнительный орган Общества организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета Директоров.

Права и обязанности Генерального директора по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим Уставом и Договором с Генеральным директором. Договор с Генеральным директором от имени Общества подписывается председателем Совета директоров Общества.

Генеральный директор решает все вопросы руководства текущей деятельности Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета.

Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества.

Генеральный директор несет ответственность за организацию работы со сведениями, составляющими государственную тайну.

Кодекс корпоративного поведения эмитента не имеется.

Сведения о внесенных за последний период изменениях: изменений внесено не было

Адрес в странице в сети «Интернет», на которой публикуется полный текст устава ОАО «Первомайская Заря», положение об общем собрании акционеров ОАО «Первомайская Заря», положение о совете директоров ОАО «Первомайская Заря», положение об исполнительном органе ОАО «Первомайская Заря»: [www.pnzarya.ru](http://www.pnzarya.ru)

## **5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента**

### **Совет Директоров**

#### **Члены Совета Директоров:**

##### **1. Вуоринен Миа Марьюкка**

Дата рождения: 13 ноября 1970

Образование: Высшее

Должность : Директор

Компания: ВРТ Asset Management Oy

Доля в уставном капитале эмитента: *нет*

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: *долей не имеет*

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти – *не привлекался*

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) – *не занимал*

##### **2. Палму Юсси Калеви**

Дата рождения: 24 июля 1952

Образование высшее

Должность: Директор по приобретению объектов недвижимости

Компания: «Эвли Проперти Инветментс»

Доля в уставном капитале эмитента: **нет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти – **не привлекался**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) – **не занимал**

### **3. Кондрашов Алексей Владимирович**

Дата рождения: 14 июня 1975

Образование высшее

Должность: генеральный директор

Компания: ОАО «Первомайская Заря»

Должность: генеральный директор

Компания: ООО «Эвли СПб»

Должность: генеральный директор

Компания: ООО «Гориго»

Должность: генеральный директор

Компания: ООО «Примиум»

Доля в уставном капитале эмитента: **нет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти – **не привлекался**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) – **не занимал**

### **4. Потапова Наталья Валентиновна**

Дата рождения: 12 марта 1976

Образование высшее

Должность: Финансовый контролер

Компания: ООО «Эвли СПб»

Доля в уставном капитале эмитента: **нет**

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: **долей не имеет**

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: нет

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти – **не привлекался**

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) – **не занимал**

### **5. Пелконен Юсси Эрки**

Пелконен Юсси Эрки  
Паспорт (гражданство Финляндской Республики):  
номер PG8296118, выдан 07 сентября 2010 года Полицией города Хельсинки, Финляндия  
Дата рождения: 17 декабря 1971 года рождения,  
Образование: Высшее образование;  
Место работы, должность кандидата:  
BPT Asset Management Oy  
Директор  
Доля в уставном капитале эмитента: *нет*  
Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: *долей не имеет*

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *нет*

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти – *не привлекался*

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) – *не занимал*

#### **Единоличный и коллегиальный органы управления эмитента**

##### **Лицо, исполняющее функции единоличного исполнительного органа эмитента:**

**Кондрашов Алексей Владимирович**

Год рождения: 1975

Образование высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: с 21.07.2003 по 01.06.2005

Организация: ОАО «Генеральная страховая компания»

Должность: инспектор отдела ОСАГО

Период: с 01.07.2005 по 31.07.2006

Организация: ФГУП «РНЦ «Прикладная химия»

Должность: ведущий юрисконсульт

Период: с 01.08.2006 по 05.04.2007

Организация: ГУ Управление автомобильных дорог Ленинградской области

Должность: главный специалист - юрисконсульт

Период: с 06.04.2007 – по настоящее время

Организация: ООО «Солид Ивест» (ООО «Аванко Капитал», ООО «Эвли СПб»)

Должность: генеральный директор

Период: с 01.06.2009 – по настоящее время

Организация: *Открытое акционерное общество «Первомайская Заря»*

Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Доля в уставном капитале эмитента: *нет*

Доля обыкновенных акций – *нет*

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: *долей не имеет*

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *нет*

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти – *не привлекался*

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) – *не занимал*

### **5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента**

#### **Вознаграждение Совету Директоров эмитента:**

Вознаграждение Совету Директоров на 2014 год – не утверждалось.

В 2 квартале 2014 года выплаты не производились.

### **5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

Для осуществления контроля над финансово-хозяйственной деятельностью Общее собрание акционеров избирает Ревизионную комиссию. Срок полномочий Ревизионной комиссии Общества – до следующего годового Общего собрания акционеров.

К компетенции Ревизионной комиссии, кроме вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», относятся:

- проверка и анализ финансового состояния Общества, его платежеспособности, функционирования системы внутреннего контроля и системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств;
- проверка своевременности и правильности ведения расчетных операций с контрагентами, бюджетом, а также по оплате труда, социальному страхованию, начислению и выплате дивидендов и других расчетных операций;
- проверка соблюдения при использовании материальных, трудовых и финансовых ресурсов в производственной и финансово-хозяйственной деятельности действующих норм и нормативов, утвержденных смет и других документов, регламентирующих деятельность Общества, а также выполнения решений Общего собрания акционеров;
- проверка законности хозяйственных операций Общества, осуществляемых по заключенным от имени Общества договорам и сделкам;
- проверка кассы и имущества Общества, эффективности использования активов и иных ресурсов Общества, выявление причин непроизводительных потерь и расходов;
- проверка выполнения предписаний по устранению нарушений и недостатков, ранее выявленных Ревизионной комиссией Общества;

проверка соответствия решений по вопросам финансово-хозяйственной деятельности, принимаемых Генеральным директором, Советом Директоров Общества, Уставу Общества и решениям Общего собрания акционеров.

Проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности осуществляются Ревизионной комиссией по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по собственной инициативе, по решению Общего собрания акционеров, Совета Директоров Общества или по требованию акционера (акционеров), владеющего в совокупности не менее чем 10% (десятью процентами) голосующих акций. Расходы на проведение проверки, осуществляемой по требованию акционера (акционеров), несут лица, которые потребовали ее проведения, если Общее собрание не сочтет необходимым произвести соответствующие расходы за счет Общества.

Ревизионная комиссия Общества вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров в соответствии со статьей 55 Федерального закона «Об акционерных обществах».

Ревизионная комиссия Общества не может одновременно занимать какие-либо должности в органах управления Общества.

Акции, принадлежащие лицам, занимающим должности в органах управления Общества, не могут участвовать в голосовании при избрании Ревизионной комиссии Общества.

### **5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью:**

#### **1. Трескунова Вера Зиновьевна**

Образование высшее

Должности за последние 5 лет:

Период: 27.08.2001 – **28.04.2003**

Организация: «Межрегиональный институт экономики и права»

Должность: заведующая библиотекой

Период: 29.04.2003-**29.07.2005**

Организация: ООО «Коммонвелс Проперти Эдвайзорс»  
Должность: менеджер по работе с клиентами  
Период: 01.08.2005-**06.12.2005**  
Организация: ЗАО «Развитие недвижимости Р.Б.И.»  
Должность: менеджер по работе с клиентами в администрацию  
Период: 07.12.2005-**24.01.2008**  
Организация: ЗАО «Развитие недвижимости Р.Б.И.»  
Должность: генеральный директор  
Период: **28.01.2008-31.04.2011**  
Организация: ООО «Амплион Ассет Менеджмент»  
Должность: менеджер по управлению коммерческой недвижимостью  
Период: **01.05.2011- 15.08.2012**  
Организация: ООО «Эвли СПб»  
Должность: старший менеджер по управлению коммерческой недвижимостью  
Период: **16.08.2012 – по настоящее время**  
Организация: ООО «БПТ Ассет Менеджмент»  
Должность: Руководитель направления по управлению активами Санкт-Петербурга  
Доля в уставном капитале Общества: нет  
Доли в дочерних/зависимых обществах Общества: не имеет  
Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления Общества и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества: нет  
Письменное согласие – есть

**2. Абакшина Елизавета Сергеевна**

Образование н/высшее  
Должности за последние 5 лет:  
Период: с 03.11.2009 – 15.02.2011  
Организация: ООО «И Пи Эм групп»  
Должность: Заместитель директора по АХЧ  
Период: 16.02.2011-31.12.2011  
Организация: ООО «ДЭН»  
Должность: заместитель директора по АХЧ  
Период: 01.01.2012 – 29.12.2012  
Организация: ЗАО «ЮИТ-Петер»  
Должность: Управляющий  
Период: 01.01.2013 - по настоящее время  
Организация: ООО «МТЛ. Управление»  
Должность: Управляющий  
Доля в уставном капитале Общества: нет  
Доли в дочерних/зависимых обществах Общества: не имеет  
Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления Общества и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества: нет  
Письменное согласие – есть

**3. Петелина Анна Игоревна**

Образование высшее  
Должности за последние 5 лет:  
Период: 01.08.2007-**15.01.2008**  
Организация: ОАО «Первомайская Заря»  
Должность: экономист  
Период: 16.08.2008-**16.02.2009**  
Организация: ООО «Управляющая компания «Трастид Менеджмент»  
Должность: экономист  
Период: 17.02.2009 – 16.02.2011  
Организация: ООО «И Пи Эм групп»  
Должность: экономист  
Организация: ОАО «Первомайская Заря»



Период: 17.02.2011 - *настоящее время*

Должность: финансовый менеджер

Доля в уставном капитале Общества: нет

Доли в дочерних/зависимых обществах Общества: не имеет

Характер любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления Общества и /или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества: нет

Письменное согласие - есть

Вознаграждение на 2013 год не устанавливалось.

В 3 квартале 2013 года выплаты не производились

**5.7. Данные о численности и обобщенные данные об образовании и о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента**

Наименование показателя	1-2 кв. 2014г.
Средняя численность работников, чел.	4
Фонд начисления заработной платы работников за отчетный период, руб.	411 649
Выплаты социального характера работников за отчетный период, руб.	267 193

Численности сотрудников ОАО «Первомайская Заря» в 2014 году по сравнению с 2013 годом не изменилась.

**5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента**

Обязательств нет.

**VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

**6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента**

Общее количество участников эмитента: 19

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: 1

**6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения об участниках (акционерах) таких лиц, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций**

Наименование: ЭПИ Янино Б.В. (EPI JANINO B.V.)

Место нахождения: Лаан ван Кроненбург 8, 1183AS Амстелвеен, Королевство Нидерландов (Laan van Kronenburg 8 1183AS Amstelveen Neetherlands)

Почтовый адрес: Лаан ван Кроненбург 8, 1183AS Амстелвеен, Королевство Нидерландов (Laan van Kronenburg 8 1183AS Amstelveen Neetherlands)

Доля в уставном капитале эмитента: **99,67 %**

Доля обыкновенных акций: **99,67%**

**6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ("золотой акции")**

Нет.

**6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента**

*Нет*

**6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций**

2008 год:

Наименование: ЭПИ Янино Б.В. (EPI JANINO B.V.)

Место нахождения: Лаан ван Кроненбург 8, 1183AS Амстелвеен, Королевство Нидерландов (Laan van Kronenburg 8 1183AS Amstelveen Neetherlands)

Почтовый адрес: Лаан ван Кроненбург 8, 1183AS Амстелвеен, Королевство Нидерландов (Laan van Kronenburg 8 1183AS Amstelveen Neetherlands)

Доля в уставном капитале эмитента: **99,67 %**

Доля обыкновенных акций: **99,67%**

Дата составления списка лиц акционеров: 03.06.2014.

**6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность:**

Наименование показателя	2 квартал 2014 года
Общее количество и общий объем в денежном выражении совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых заинтересованность и которые требовали одобрения уполномоченным органом управления эмитента, штук/руб.	нет
Количество и объем в денежном выражении совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность и которые были одобрены общим собранием участников (акционеров) эмитента, штук/руб	нет
Количество и объем в денежном выражении совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность и которые были одобрены советом директоров (наблюдательным советом эмитента), штук/руб.	нет
Количество и объем в денежном выражении совершенных эмитентом за отчетный период сделок, в совершении которых имелась заинтересованность и которые требовали одобрения, но не были одобрены уполномоченным органом управления эмитента, штук/руб.	нет

**6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Значение показателя за 2013 год	Значение показателя за 2 кв. 2014 года
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, руб.	38 284 000	50 661 000

в том числе просроченная ,руб.	0	0
Дебиторская задолженность по вексялям к получению, руб	0	0
в том числе просроченная, руб	0	0
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал, руб.	0	0
в том числе просроченная, руб.	0	0
Прочая дебиторская задолженность, руб	0	0
в том числе просроченная, руб.	0	
Общий размер дебиторской задолженности, руб.	38 284 000	50 661 000
В том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности, руб	0	-

## **VII. Бухгалтерская отчетность эмитента и иная финансовая информация**

### **7.1. Годовая бухгалтерская отчетность не раскрывается**

### **7.2. Квартальная бухгалтерская отчетность**

<b>Бухгалтерский баланс</b>						
на 30 июня 2014 г.						
					Коды	
Форма по ОКУД					0710001	
Дата (число, месяц, год)					30 06 2014	
Организация	Открытое акционерное общество "Первомайская Заря"				по ОКПО	00302899
Идентификационный номер налогоплательщика					ИНН	7809023290
Вид экономической деятельности	Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества				по ОКВЭД	70.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности						
ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА / СОВМЕСТНАЯ ЧАСТНАЯ И ИНОСТРАННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ					по ОКОПФ / ОКФС	47 34
Единица измерения: в тыс. рублей					по ОКЕИ	384
Местонахождение (адрес)						
190103, Санкт-Петербург г, Красноармейская 10-я ул, дом № 22						

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	825 891	839 766	868 080
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	9	12	61
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 430	7 845	25 332
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	829 331	847 622	893 474
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	108	108	108
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9	25	144
	Дебиторская задолженность	1230	50 661	38 284	34 770
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 246	25 185	23 976
	Прочие оборотные активы	1260	571	14	7 575
	Итого по разделу II	1200	55 595	63 616	66 573
	<b>БАЛАНС</b>	1600	884 926	911 238	960 047

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 086	10 086	10 086
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1 513	1 513	1 513
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(33 964)	(47 968)	(57 544)
	Итого по разделу III	1300	(22 365)	(36 369)	(45 945)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	790 728	762 631	830 889
	Отложенные налоговые обязательства	1420	26 530	27 066	28 115
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	817 258	789 696	859 003
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	51 607	107 660	86 357
	Кредиторская задолженность	1520	38 152	50 037	60 463
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	273	213	169
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	90 033	157 910	146 989
	<b>БАЛАНС</b>	1700	884 926	911 238	960 047

Отчет о финансовых результатах				
за Январь - Июнь 2014г.				
				Коды
Форма по ОКУД				0710002
Дата (число, месяц, год)				30 06 2014
Организация	Открытое акционерное общество "Первомайская Заря"			по ОКПО 00302899
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН 7809023290
Вид экономической деятельности	Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества			по ОКВЭД 70.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности	ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА / СОВМЕСТНАЯ ЧАСТНАЯ И ИНОСТРАННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ			по ОКОПФ / ОКФС 47 34
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ 384
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2014г.	За Январь - Июнь 2013г.
	Выручка	2110	137 905	124 600
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	137 905	124 600
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(56 755)	(54 396)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	81 150	70 204
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(58 173)	(64 470)
	Прочие доходы	2340	138	56
	Прочие расходы	2350	(4 487)	(174)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	18 628	5 616
	Текущий налог на прибыль	2410	(745)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(898)	(909)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	536	533
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(4 414)	(2 565)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	14 005	3 584

Форма 0710002 с.2				
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2014г.	За Январь - Июнь 2013г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	14 005	3 584
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

**7.3. Сводная бухгалтерская отчетность эмитента за последний заверченный финансовый год**  
Сводная бухгалтерская отчетность не составляется

**7.4. Сведения об учетной политике эмитента не приводится**

**7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж**

Экспорта нет.

**7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного финансового года.**

Не менялось

**7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

Эмитент в судебных процессах, участие в которых может отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента, не участвовал.

**VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах**

**8.1. Дополнительные сведения об эмитенте**

**8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

Размер уставного капитала эмитента (руб.): **10086000**

Разбивка уставного капитала по категориям акций:

Обыкновенные акции:

общий объем (руб.): **10086000**

доля в уставном капитале: **100 %**

**8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала эмитента**

Размер и структура уставного капитала на дату регистрации отчета об итогах выпуска 21.01.08г. РО ФКЦ РФ в Северо-Западном федеральном округе

Размер уставного капитала эмитента (руб.): **10086000**

Разбивка уставного капитала по категориям акций:

Обыкновенные акции:

Количество акций: **6724**

Номинальная стоимость (руб.): **1500**

общий объем (руб.): **10086000**

**8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания высшего органа управления эмитента**

Высшим органом управления ОАО «Первомайская Заря» является общее собрание акционеров. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 20 дней, а сообщение о проведении Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, не позднее чем за 30 дней до даты его проведения.

В случаях, предусмотренном пунктом 2 и 8 статьи 53 Закона, сообщение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее, чем за 70 дней до даты его проведения.

В указанные сроки сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть направлено каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, заказным письмом или вручено под роспись.

К информации (материалам), подлежащей предоставлению лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, при подготовке к проведению Общего собрания акционеров, относятся годовая бухгалтерская отчетность, в том числе заключение аудитора, заключение ревизионной комиссии Общества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности, сведения о кандидате (кандидатах) в Совет директоров Общества, Ревизионную комиссию Общества, счетную

комиссию Общества, проект изменений и дополнений, вносимых в Устав Общества, или проект Устава Общества в новой редакции, проекты внутренних документов Общества, проекты решений Общего собрания акционеров.

Информация (материалы), предусмотренная настоящей статьей, в течение 20 дней, а в случае проведения Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, в течение 30 дней до проведения Общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении Общего собрания акционеров. Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в Общем собрании акционеров, во время его проведения. Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в Общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

Предложения в повестку дня Годового Общего собрания акционеров Общества - Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня Годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров, Ревизионную комиссию Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа, определенный в Уставе Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года. Мотивированное решение Совета директоров Общества об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня Годового Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества направляется акционером (акционеру), внесшим вопрос или выдвинувшим кандидата, не позднее 5 дней после окончания срока, указанного в п. 9.10. Совет директоров Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня Годового Общего собрания акционеров, и формулировки решений по таким вопросам.

Помимо вопросов, предложенных акционерами для включения в повестку дня Годового Общего собрания акционеров, а также в случае отсутствия таких предложений, отсутствия или недостаточного количества кандидатов, предложенных акционерами для образования соответствующего органа, Совет директоров Общества вправе включать в повестку дня Общего собрания акционеров вопросы или кандидатов в список кандидатур по своему усмотрению.

Внеочередное Общее собрание акционеров - Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров Общества на основании его собственной инициативы, требования Ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования. Созыв Внеочередного Общего собрания акционеров по требованию Ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, осуществляется Советом Директоров Общества. Внеочередное Общее собрание акционеров, созываемое по требованию Ревизионной комиссии Общества, аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций Общества, должно быть проведено в течение 40 дней с момента представления требования о проведении Внеочередного Общего собрания акционеров.

Для целей настоящего пункта датой представления требования о созыве Внеочередного Общего собрания акционеров считается дата получения требования Обществом.

В случаях, когда в соответствии со статьями 68 — 70 Закона Совет директоров Общества обязан принять решение о проведении Внеочередного Общего собрания акционеров, такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 40 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров Общества.



В случаях, когда в соответствии с Законом Совет директоров обязан принять решение о проведении Внеочередного Общего собрания акционеров для избрания членов Совета директоров Общества, такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 90 дней с момента принятия решения о его проведении Советом директоров Общества.

Совет директоров Общества устанавливает форму, дату, место проведения Общего собрания акционеров, определяет и утверждает повестку дня Общего собрания акционеров, решает иные вопросы в соответствии с Законом, отнесенные к его компетенции Законом и связанные с подготовкой и проведением Общего собрания акционеров.

#### **8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций**

Нет.

#### **8.1.4. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом**

Нет

#### **8.1.5. Сведения о кредитных рейтингах эмитента**

Эмитенту и ценным бумагам эмитента кредитный рейтинг не присваивался

### **8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента**

**Тип акций:** *обыкновенные именные*

Форма акций: *именные бездокументарные*

Полное наименование категории/типа акций: *обыкновенные именные бездокументарные*

Номинальная стоимость каждой акции (руб.): *1500*

Количество акций находящихся в обращении: *6724*

Количество объявленных акций: *10000*

Государственный регистрационный номер и дата государственной регистрации 1-05-00243-J от 25.01.2001; 1-06-00243-J от 06.03.2002г.; 1-07-00243-J от 18.08.2002г., 1-04-00243-J-001D от 27.12.2007 года. На основании Распоряжения РО ФКЦБ РФ в Северо-Западном федеральном округе №1654 от 08.06.04г. указанные государственные регистрационные номера аннулированы, выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-04-00243-J от 08.06.2004 года.

Права владельца акций данной категории (типа):

Права владельца обыкновенных акций изложены в статье 5 п. 5.5 Устава Закрытого акционерного общества «Первомайская Заря».

Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества имеют право в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации Общества – право на получение части его имущества.

### **8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента**

Иных эмиссионных ценных бумаг эмитент не имеет

## **8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента**

Наименование: *Закрытое акционерное общество «Компьютерешер Регистратор»*

Место нахождения: *194044 Санкт-Петербург, Беловодский переулок, дом 6*

Тел./факс: *542-12-49*

Лицензия:

Номер лицензии: *10-000-1-00347*

Дата выдачи: *21.02.2008*

Срок действия: *не установлен*

Орган, выдавший лицензию: *Федеральная комиссия по рынку ценных бумаг*

Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг эмитента осуществляется указанным регистратором: *04.10.2013*

## **8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам**

Изложено в п.2.5 Отчета

## **8.7. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента**

Для целей налогообложения дивидендом признается любой доход, полученный акционером от эмитента при распределении прибыли, остающейся после налогообложения, по принадлежащим акционеру акциям пропорционально долям акционеров в уставном капитале эмитента (ст.43 НК РФ).

Согласно ст.250 НК РФ доход, получаемый акционером - организацией в виде дивидендов от долевого участия в уставном капитале эмитента, признается внереализационным доходом и облагается налогом на прибыль.

Порядок налогообложения доходов, получаемых российским юридическим лицом от долевого участия в уставном капитале эмитента, определен ст.275 НК РФ. В том случае, когда дивиденды выплачивает эмитент, то согласно п.2 ст.275 НК РФ он признается налоговым агентом, на которого возлагаются обязанности по исчислению, удержанию налога на прибыль из доходов акционеров и перечислению его в бюджет (пп.1 п.5 ст.286 НК РФ).

Аналогичный порядок применяется и для физических лиц – акционеров эмитента.

Налог удерживается эмитентом в момент выплаты доходов и перечисляется им в бюджет в течение 10 дней со дня выплаты дохода (п.4 ст.287 НК РФ).

Эмитент, выплачивающий доходы, должен рассчитать сумму налога, подлежащую удержанию из доходов акционеров. При этом сначала определяется общая сумма налога на доходы по всем акционерам, которая затем распределяется пропорционально доле каждого акционера в общей сумме дивидендов.

Налоговые ставки на доходы в виде дивидендов по акциям эмитента установлены ст. 224 и ст. 284 Налогового Кодекса РФ:

- 1) 9 процентов - по доходам, полученным в виде дивидендов физическими лицами - налоговыми резидентами Российской Федерации.
- 2) 15 процентов - по доходам, полученным в виде дивидендов физическими лицами - нерезидентами.
- 3) 9 процентов - по доходам, полученным в виде дивидендов организациями - налоговыми резидентами Российской Федерации;
- 4) 15 процентов - по доходам, полученным в виде дивидендов иностранными организациями, не являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации.

Если дивиденды относятся к постоянному представительству иностранной организации в Российской Федерации – резидента государства, в отношении с которым у Российской Федерации действует соглашение об избежании двойного налогообложения, содержащее положение о недискриминации резидентов соответствующего иностранного государства по отношению к резидентам Российской Федерации, к доходам в виде дивидендов применяется ставка в размере 9%.

Согласно п. 1 ст. 224 НК РФ полученный доход от продажи акций физическими лицами – налоговыми резидентами Российской Федерации облагается налогом по ставке 13%. Доходы иностранных граждан облагаются налогом по ставке 30%, при этом у иностранных граждан отсутствует право на получение налоговых вычетов.

В соответствии с гл.25 НК РФ налоговая база по операциям юридических лиц с ценными бумагами определяется отдельно от основной налоговой базы. Налогоплательщик обязан вести раздельный учет доходов и расходов по ценным бумагам каждой категории. Особенности определения налоговой базы по операциям с ценными бумагами установлены ст.280 НК РФ. К доходам по ценным бумагам относятся:

-доход от реализации или иного выбытия ценных бумаг. В налоговом учете доходы от реализации ценных бумаг всегда относятся к доходам от реализации;

-процентный (купонный) доход, выплачиваемый при реализации или ином выбытии отдельных видов ценных бумаг (если такой доход не учитывался ранее).

При определении прибыли или убытка для целей налогообложения ценные бумаги делятся на обращающиеся и не обращающиеся на организованном рынке ценных бумаг. На сегодняшний день ценные бумаги эмитента не обращаются на организованном рынке ценных бумаг.

При реализации ценных бумаг, не обращающихся на организованном рынке, налогоплательщик определяет доход исходя из цен на аналогичные ценные бумаги, обращающиеся на организованном рынке. Для определения цен аналогичных ценных бумаг необходимо провести проверку сопоставимости по таким признакам, как вид ценной бумаги, условия обращения, вид дохода.

При наличии аналогичной ценной бумаги доход по соответствующим ценным бумагам, не обращающимся на рынке ценных бумаг, определяется исходя из интервала между минимальной и максимальной ценами на организованном рынке ценных бумаг. При отсутствии на организованном рынке аналогичных ценных бумаг определяется расчетная цена ценной бумаги, не обращающейся на организованном рынке. Порядок расчета такой цены установлен в Методических рекомендациях по налогу на прибыль.

Полученный положительный результат от реализации ценных бумаг облагается налогом на прибыль по установленной ставке в размере 24%.

Убытки от операций с ценными бумагами, не обращающимися на организованном рынке ценных бумаг, могут быть погашены только за счет доходов, полученных по ценным бумагам той же категории.

Налогообложение доходов иностранных организаций от реализации акций зависит от того, относятся ли данные доходы к числу доходов от источников в Российской Федерации или нет. Согласно п.п. 5 п. 1 ст. 309 НК РФ к налогооблагаемым доходам относятся доходы от реализации акций российских организаций, более 50% активов которых состоит из недвижимого имущества, находящегося на территории Российской Федерации. Если указанная доля составляет 50% и менее, то такие доходы не относятся к доходам от источников в Российской Федерации. В первом случае лицо, выплачивающее доход иностранной организации, является налоговым агентом, во втором – такая обязанность отсутствует.

Налог с доходов, полученных иностранной организацией от источников в Российской Федерации, исчисляется и удерживается российской организацией, выплачивающей доход иностранной организации при каждой выплате доходов, в валюте выплаты дохода по ставке 15%.

При налогообложении доходов иностранной организации необходимо учитывать (в случае наличия) правила и нормы международных договоров Российской Федерации, касающихся вопросов избежания двойного налогообложения.

В случае выплаты иностранной организации доходов, которые в соответствии с международным договором (соглашением) не облагаются налогом в Российской Федерации, исчисление и удержание сумм налога с указанных видов доходов налоговым агентом не производится при условии предъявления иностранной организацией налоговому агенту подтверждения того, что эта иностранная организация имеет постоянное местонахождение в том государстве, с которым Российская Федерация имеет международный договор (соглашение), регулирующий вопросы налогообложения, предусмотренного п.1 ст.312 НК РФ, которое должно быть заверено компетентным органом соответствующего иностранного государства.

#### **8.8. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

*Дивиденды по обыкновенным акциям:*

Период: **2009** год

Размер объявленных (начисленных) дивидендов по акциям данной категории в расчете на одну акцию (руб.): **0**



решение о выплате (объявлении) дивидендов: 11 июня 2014 года протокол годового общего собрания акционеров.

Общий размер дивидендов, выплаченных по всем акциям эмитента дивидендов, фактически выплаченных по акциям данной категории (типа) (руб.): **0**

*Дивиденды по привилегированным акциям:* нет

**8.9. Иные сведения *Не имеются***