

# 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 3 квартал 20 14 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>12</u> ” ноября <u>20 14</u> г.	_____	_____
	(подпись)	Кондрашов А.В.
Главный бухгалтер ОАО «Первомайская Заря» Дата “ <u>12</u> ” ноября <u>20 14</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) 326-50-68</u> (указывается номер (номера) факса эмитента)
Адрес электронной почты:	<u><a href="mailto:Alexey.Kondrashov(AK@bptre.com)">Alexey Kondrashov (AK@bptre.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

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

5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.....	15
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью: .....	15
5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента в 2011 году: .....	15
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента.....	17
<b>VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....</b>	<b>17</b>
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента .....	17
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 .....	17
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ("золотой акции").....	17
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента.....	18
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 .....	18
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность: .....	18
<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. ....	23
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	23
<b>VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах .....</b>	<b>23</b>
<b>8.1. Дополнительные сведения об эмитенте.....</b>	<b>23</b>
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента .....	23
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала эмитента .....	23
8.1.3. Сведения о формировании и об использовании резервного фонда, а также иных фондов эмитента..	23
8.1.4. Сведения о порядке созыва и проведения собрания высшего органа управления эмитента .....	23
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 .....	23
8.1.6. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом .....	23
8.1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента .....	23

<b>8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента .....</b>	<b>24</b>
Тип акций .....	Ошибка! Закладка не определена.
<b>8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента .....</b>	<b>24</b>
<b>8.6. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....</b>	<b>24</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>24</b>
<b>8.8. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента .....</b>	<b>24</b>
<b>8.9. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента .....</b>	<b>24</b>
<b>8.10. Иные сведения .....</b>	<b>25</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: 326-50-68, 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

Не раскрывается

## 1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента

Не раскрывается

## 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	3 кв 2013	3 кв 2014
Производительность труда, тыс.руб./чел.	40 601	52 054
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	-27.3	-42.68
Отношение суммы долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	1.04	1.23
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	1.4	1.19
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 3 кв. 2014
Долгосрочные заемные средства, в том числе (т. руб):	762 631	742 128
кредиты		
Займы, за исключением облигационных	762 631	7742 128
Облигационные займы		-
Краткосрочные заемные средства, в том числе (т. руб):	107 660	73 850

Кредиты		-
Займы, за исключением облигационных	107 660	73 850
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 обязательства	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 процентных периодов	Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту/займу	Планы 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	324 262 147,96 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

Не приводится

### **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**

Не приводится

##### **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)***

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	3 кв 2014
Производительность труда, тыс.руб./чел.	65 678	52 054
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	-33.99	-42.68
Отношение суммы долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	1.03	1.23
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	0.74	1.19
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

Система сбыта за 2014: 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	3 кв. 2014 года
Сырье и материалы, %		-
Приобретенные комплектующие изделия, полуфабрикаты, %		-
Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %	<b>30.48</b>	30.54
Топливо, %	<b>2.33</b>	2.29
Энергия, %	<b>15.85</b>	15.38
Затраты на оплату труда, %	<b>1.3</b>	1.22
Проценты по кредитам, %		0
Арендная плата, %		0
Отчисления на социальные нужды, %	<b>0.33</b>	0.47
Амортизация основных средств, %	<b>26.22</b>	25.77
Налоги, включаемые в себестоимость продукции, %	<b>17.76</b>	17.77
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>	3.67

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

3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента

- Не приводится

3.2.5. Сведения о наличии у эмитента лицензий

Не приводится

3.2.6. Совместная деятельность эмитента

Не ведется

### 3.3. Планы будущей деятельности эмитента

- Не приводится

### 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 стоимость) тыс.руб.	Сумма начисленной амортизации 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 3 кв.	1	Здания и сооружения	806 031	112 774
	2	Машины и оборудование, транспортные средства	100 767	64 229
	3	Прочие	8 246	7 775
	4	Земельный участок	26 091	0
		Итого	941 135	184 779

## IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

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

Наименование показателя	3 кв 2013	3 кв. 2014
Норма чистой прибыли, %	4.4	8.82
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0.21	0.23
Рентабельность активов, %	0.9	2.08
Рентабельность собственного капитала, %	-22.6	-1.02
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, руб	49072959	29 602 222
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	3.2	3.35

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

Наименование показателя	3 кв 2013	3 кв.2014
Чистый оборотный капитал, руб.	-79 756	-58 088

Коэффициент текущей ликвидности	0.46	0.44
Коэффициент быстрой ликвидности	0.46	0.44

#### **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 распродаются 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 «Метсъялиитто 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. Большей 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 выставляются 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-В

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

Здания класса-«В»

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

Офисные помещения класса-В 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»:

- оптико-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 - «В+»

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.

## **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**

Не приводится

### **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: BPT 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:

ВРТ 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 (наличии 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 3 квартале 2014 года выплаты не производились.

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

Не приводится

#### **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 2014 год не устанавливалось.

В 3 квартале 2014 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**

<b>Наименование показателя</b>	<b>1-3 кв. 2014г.</b>
Средняя численность работников, чел.	4
Фонд начисления заработной платы работников за отчетный период, руб.	1 019768
Выплаты социального характера работников за отчетный период, руб.	390 535

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: 1

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: **100 %**

Доля обыкновенных акций: **100%**

#### **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**

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: **100 %**

Доля обыкновенных акций: **100%**

Дата составления списка лиц акционеров: 30.09.2014.

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

Наименование показателя	3 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.	1/1 608 261 рублей
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.	1/1 608 261 рублей
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 3 кв. 2014 года
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, руб.	38 284 000	51 097 000
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	51 097 000
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 сентября 2014 г.					
					Коды
Форма по ОКУД					0710001
Дата (число, месяц, год)					30 09 2014
Организация <b>Открытое акционерное общество "Первомайская Заря"</b>					по ОКПО 00302899
Идентификационный номер налогоплательщика					ИНН 7809023290
Вид экономической деятельности <b>Сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества</b>					по ОКВЭД 70.20.2
Организационно-правовая форма / форма собственности					по ОКОПФ / ОКФС
<b>ОТКРЫТЫЕ АКЦИОНЕРНЫЕ ОБЩЕСТВА</b>			<b>СОВМЕСТНАЯ ЧАСТНАЯ И ИНОСТРАННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ</b>		47 34
Единица измерения: в тыс. рублей					по ОКЕИ 384
Местонахождение (адрес)					Для выбора адреса дважды щелкните п
<b>190103, Санкт-Петербург г, Красноармейская 10-я ул, дом № 22</b>					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	817 755	839 766	868 080
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	8	12	61
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 116	7 845	25 332
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	823 878	847 622	893 474
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	108	108	108
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	25	144
	Дебиторская задолженность	1230	51 097	38 284	34 770
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 440	25 185	23 976
	Прочие оборотные активы	1260	443	14	7 575
	Итого по разделу II	1200	58 088	63 616	66 573
	<b>БАЛАНС</b>	1600	881 966	911 238	960 047

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	(29 602)	(47 968)	(57 544)
	Итого по разделу III	1300	(18 003)	(36 369)	(45 945)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	742 128	762 631	830 889
	Отложенные налоговые обязательства	1420	26 194	27 066	28 115
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	768 322	789 696	859 003
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	73 850	107 660	86 357
	Кредиторская задолженность	1520	57 545	50 037	60 463
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	253	213	169
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	131 647	157 910	146 989
	<b>БАЛАНС</b>	1700	881 966	911 238	960 047

Отчет о финансовых результатах				
за Январь - Сентябрь 2014 г.				
				Коды
Форма по ОКУД				0710002
Дата (число, месяц, год)				30 09 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 - Сентябрь 2014 г.	За Январь - Сентябрь 2013 г.
	Выручка	2110	208 214	192 408
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	208 214	192 408
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(83 468)	(85 721)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	124 746	106 687
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(85 816)	(94 272)
	Прочие доходы	2340	261	210
	Прочие расходы	2350	(14 766)	(345)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	24 425	12 280
	Текущий налог на прибыль	2410	(5 202)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 174)	(1 353)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	872	800
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 729)	(4 608)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	18 366	8 472

Форма 0710002 с.2				
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2014 г.	За Январь - Сентябрь 2013 г.
	<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	18 366	8 472
	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**

Не приводится

**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**

Не приводится

## **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**

Не приводится

## **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**

Не приводится

## **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**

Общая сумма дивидендов, начисленных по всем акциям данной категории (типа) (руб.): **0**

Наименование органа управления эмитента, принявшего решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: годовое общее собрание акционеров

Дата проведения собрания (заседания), на котором принято решение о выплате дивидендов, дата и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято решение о выплате (объявлении) дивидендов: 06 августа 2010 года протокол повторного годового общего собрания акционеров №15.

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

Период: **2010** год

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

Общая сумма дивидендов, начисленных по всем акциям данной категории (типа) (руб.): **0**

Наименование органа управления эмитента, принявшего решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: годовое общее собрание акционеров

Дата проведения собрания (заседания), на котором принято решение о выплате дивидендов, дата и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято решение о выплате (объявлении) дивидендов: 24 июня 2011 года протокол годового общего собрания акционеров №1.

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

Период: **2011** год

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

Общая сумма дивидендов, начисленных по всем акциям данной категории (типа) (руб.): **0**



Наименование органа управления эмитента, принявшего решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: годовое общее собрание акционеров

Дата проведения собрания (заседания), на котором принято решение о выплате дивидендов, дата и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято решение о выплате (объявлении) дивидендов: 27 июня 2012 года протокол годового общего собрания акционеров №1.

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

Период: **2012 год**

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

Общая сумма дивидендов, начисленных по всем акциям данной категории (типа) (руб.): 0

Наименование органа управления эмитента, принявшего решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: годовое общее собрание акционеров

Дата проведения собрания (заседания), на котором принято решение о выплате дивидендов, дата и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято решение о выплате (объявлении) дивидендов: 24 июня 2013 года протокол годового общего собрания акционеров №1.

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

Период: **2013 год**

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

Общая сумма дивидендов, начисленных по всем акциям данной категории (типа) (руб.): 0

Наименование органа управления эмитента, принявшего решение о выплате дивидендов по акциям эмитента: годовое общее собрание акционеров

Дата проведения собрания (заседания), на котором принято решение о выплате дивидендов, дата и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято 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***