

*УТВЕРЖДЕН*

*Годовым общим собранием акционеров*

*Открытого акционерного общества*

*«РЕГИОНЫ-Менеджмент»*

*от «29» июня 2012 г.*

*Протокол № 1-06-ГОСА/2012, от «05» июля 2012 года*

*Предварительно утвержден*

*Генеральным директором*

*Открытого акционерного общества «РЕГИОНЫ-Менеджмент»*

## **ГODOVOЙ ОТЧЕТ**

**ЗА 2011 ГОД**

**Полное фирменное наименование:** Открытое акционерное общество «РЕГИОНЫ-Менеджмент»

**Сокращенное фирменное наименование:** ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»

**Юридический адрес:** Российская Федерация, 107078 г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18, стр. 21.

**Местонахождение общества:** Российская Федерация, 107078 г. Москва, ул. Новорязанская, д. 18, стр. 21.

**Основной государственный регистрационный номер:** 1067746406870, был присвоен Обществу Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 23.03.2006г.

**ИНН:** 7701650384

**Основные сведения о размещенных Обществом ценных бумагах:** обыкновенные именные бездокументарные акции, государственный регистрационный номер: 1-01-11361-А, номинальная стоимость одной акции: 500 руб., количество акций выпуска: 1000 шт.

**Код эмитента:** 11361-А

Генеральный директор

ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»

\_\_\_\_\_ /Бышев В.А./

Главный бухгалтер

ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»

\_\_\_\_\_ /Афанасьева Е.И./

г. Москва  
2012

I.	Положение Общества в отрасли	Стр.3
II.	Приоритетные направления деятельности Общества	Стр.4
III.	Отчет о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности	Стр.4
IV.	Перспективы развития Общества	Стр.4
V.	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	Стр.5
VI.	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	Стр.5
VII.	Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении	Стр.7
VIII.	Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении	Стр.7
IX.	Состав Совета директоров Общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах Совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами Совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки	Стр.7
X.	Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа и/или членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки	Стр. 7
XI.	Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) акционерного общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года	Стр.8
XII.	Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения	Стр.8

## 1. Положение Общества в отрасли.

Открытое акционерное общество "РЕГИОНЫ-Менеджмент" (ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент»), далее по тексту Общество, учреждено в соответствии с решением Общего собрания учредителей (акционеров) Открытого акционерного общества «РЕГИОНЫ-Менеджмент», Протокол №1 от 16 марта 2006 года.

Общество является дочерней структурой Группы компаний «РЕГИОНЫ», созданной в 2004 году для развития общероссийской сети торгово - развлекательных центров под торговой маркой «ИЮНЬ».

В своей деятельности ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент» руководствуется Уставом, утвержденным Решением Внеочередного общего собрания акционеров ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент», Протокол №1-01/08 от 28 января 2008 года.

Приоритетное направление хозяйственной деятельности Общества – оказание услуг по управлению объектами коммерческой недвижимости, принадлежащей Группе Компаний «РЕГИОНЫ», а так же оказание сторонних услуг по консультированию и управлению объектами недвижимости для внешних заказчиков.

В рамках данного направления Общество ведет следующую хозяйственную деятельность:

- Подбор арендаторов для объектов коммерческой недвижимости, находящихся в собственности Группы компаний «РЕГИОНЫ»;
- Управление рекламной кампанией объектов коммерческой недвижимости, принадлежащих Группе компаний «РЕГИОНЫ»;
- Осуществление мероприятий по техническому управлению объектами недвижимости, принадлежащих Группе компаний «РЕГИОНЫ»
- Ведение необходимой финансовой, бухгалтерской и юридической документации, связанной с оперативным управлением объектами недвижимости;
- Оказание внешних консультационных услуг в области коммерческого и технического управления объектами коммерческой недвижимости.

ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент» обладает штатом высококвалифицированных кадров. Общество имеет всю необходимую разрешительную документацию, а также лицензии, необходимые для осуществления хозяйственной деятельности, предусмотренной Уставом Общества в соответствии с требованиями Российского законодательства.

ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент» является одной из немногих компаний на Российском рынке, осуществляющей полный цикл по управлению объектами коммерческой недвижимости, подразумевающий: финансовое, техническое и оперативное управление объектами, а так же развитие объектов как доходного актива.

В управлении Общества на разных стадиях находится 621 тыс. кв.м. торгово - развлекательных центров, расположенных в 8 регионах Российской Федерации. В среднесрочной перспективе Общество планирует объемы площадей, находящиеся в оперативном управлении до 1,6 млн.кв.м.

По итогам года Общество:

- Доля рынка профессионального управления (внешнего и внутреннего) торгово-развлекательными комплексами достигла значения в 10% что на 11% выше по сравнению с предыдущим годом. Основными конкурентами Общества являются такие компании как: ИКЕЯ МОС (управление организовано внутренними силами), Группа компаний «Адамант»; Группа компаний «Ташир», Группа компаний «Крокус».

- Общество продолжает занимать 4 место среди профессиональных девелоперских компаний, развивающих сетевые проекты торгово-развлекательных и торговых комплексов, и создающих собственные (внутренние) управленческие структуры. Доля рынка Общества в этом рыночном сегменте составляет - 10%.

- Стратегия развития Общества предполагает поступательный рост объемов бизнеса за счет увеличения числа торгово-развлекательных комплексов, входящих в сеть «ИЮНЬ». В краткосрочной перспективе Общество продолжает изучать возможность оказания услуг по управлению торгово-развлекательными комплексами, на внешнем рынке используя следующие конкурентные преимущества:

- Стандартизированная система оперативного управления объектами коммерческой недвижимости;
  - Успешный опыт управления собственными объектами коммерческой недвижимости;
  - Опыт организации дистанционного управления торгово – развлекательными центрами.
- ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент» успешно сотрудничает с российскими и международными компаниями, такими как: «Сбербанк России», «АРХЗ», «Группа компаний Ватком», «Актрон» «РЕНЕССАНС КОНСТРАКШН», «Центр Строй», «Chapman Taylor», «ONCUOGLU», «Knight Frank», «Jones Lang LaSalle».

## **2. Приоритетные направления деятельности Общества**

Основное направление деятельности ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент» - это управление финансово – хозяйственной деятельностью в торгово-развлекательных центрах «ИЮНЬ», в том числе:

- сдача внаем нежилых помещений и торговых мест в торгово-развлекательных центрах «ИЮНЬ»;
- управление организационно-хозяйственными и внутрихозяйственными отношениями в торгово-развлекательных центрах «ИЮНЬ»;
- управление хозяйственно-имущественными отношениями в торгово-развлекательных комплексах «ИЮНЬ»

## **3. Отчет о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности**

Основным видом деятельности организации за 2011 год были услуги управления недвижимым имуществом и услуги по подбору арендаторов: ООО «ТРК-Петербург», ООО «Лекс», ООО «Альфа-Союз», ООО «ТРК-Череповец», ООО «Центр Премьер», ООО «ТРК-Мытищи». В 2011 году выручка ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент» составила – 66,2 млн. руб.

В 2011 году по заключенным агентским договорам были получены средства в размере 13.4 млн руб. от ООО «Альфа-Союз», 17.6 млн руб - от ООО «Лекс», 9.5 млн руб. от ООО «ТРК-Петербург», 4.9 млн руб. от ООО «ТРК-Череповец», 19.2 млн руб. от ООО «ТРК\_Мытищи», 1.6 млн. руб. от ООО «Центр Премьер».

Расходы департаментов: эксплуатации; по работе с арендаторами; арендных отношений, непосредственно участвующих в получении доходов от основного вида деятельности, составили:

- оплата труда - 20.3 млн. рублей включая налоги;
- амортизация основных средств, материальные расходы, услуги связи – 0.4 млн. руб.;
- командировочные расходы – 2.1 млн. руб.

Управленческие расходы составили в сумме 26 млн. руб. К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы компании. Наиболее значимые статьи управленческих расходов:

- оплата труда администрации в 2011 году составила – 20.8 млн. руб.;
- аренда помещения и машины — 0.7 млн. руб.;
- командировочные расходы, суточные, проживание — 2.6 млн. руб.;
- услуги связи, почты и курьерские услуги, информационные и консультационные услуги 1 млн. руб.;
- добровольное медицинское страхование сотрудников 0.4 млн. рублей.

## **4. Перспективы развития Общества**

Развитие ОАО "РЕГИОНЫ – Менеджмент" определяется ростом числа торгово-развлекательных центров сети «ИЮНЬ», с одной стороны, и повышением эффективности

ведения финансово-хозяйственной деятельности Общества, с другой стороны. Соответственно, перспективы развития Общества зависят от:

- темпов роста числа торгово-развлекательных центров, входящих в сеть «ИЮНЬ»;
- конкурентной ситуации, складывающейся на рынке торговой недвижимости в регионах присутствия торгово-развлекательных центров «ИЮНЬ»;
- тарифной политики естественных монополий в регионах расположения объектов сети торгово-развлекательных центров «ИЮНЬ»;
- особенностей земельно-имущественных отношений в регионах присутствия торгово-развлекательных центров ИЮНЬ;
- повышения экономической эффективности в системе управления финансово-хозяйственной деятельности сети торгово-развлекательных центров «ИЮНЬ»;

Для реализации среднесрочной стратегии развития Общества были поставлены следующие задачи:

- проведение мероприятий, направленных на повышение уровня маржинального дохода, получаемого Обществом от сдачи внаем нежилых помещений и торговых мест в торгово-развлекательных центрах «ИЮНЬ», за счет:
  - пересмотра существующих хозяйственно-имущественных отношений с существующими арендаторами торгово-развлекательных центров;
  - увеличения доли федеральных и международных арендаторов в торгово-развлекательных центрах «ИЮНЬ»;
  - оптимизации организационно-хозяйственных и внутрихозяйственных расходов, связанных с операционной деятельностью торгово-развлекательных центров «ИЮНЬ»;
  - проведения мероприятий по изменению существующей структуры площадей торгово-развлекательных центров «ИЮНЬ» с целью увеличения доли аренднопригодной площади в ряде торгово-развлекательных центров;
- повышение эффективности управления Обществом за счет совершенствования системы финансово-имущественного планирования, реализации систем управления издержками и денежными потоками;
- создание высокопрофессионального коллектива, внедрение системы планирования профессионального роста сотрудников, разработка и внедрение эффективной системы материального стимулирования и морального поощрения сотрудников Общества.

## **5. Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества**

По решению общего собрания акционеров ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» начисления и выплата дивидендов за 2011 год не проводились.

## **6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества**

В результате убытков от операционной деятельности компании стоимость чистых активов общества оказалась меньше размера его уставного капитала;

Эффективной мерой по приведению стоимости чистых активов в соответствие с величиной его уставного капитала считается соответствующее увеличение размера уставного капитала

Финансово – хозяйственная деятельность Общества подвержена влиянию ряда рисков, среди которых можно выделить:

**Риски, зависящие от социально-экономического развития и конъюнктуры потребительского рынка, а именно:**

- макроэкономическая ситуация (инфляция, изменение процентных ставок и курса обмена иностранных валют, изменение уровня потребительских расходов населения) в регионах присутствия торгово-развлекательных центров «ИЮНЬ»;
- Политика, проводимая местными органами власти в области регулирования потребительского рынка и сферы услуг; регулирование земельно – имущественных отношений.

**Риски, связанные с изменением конкурентной обстановки** в регионах присутствия торгово-развлекательных центров «ИЮНЬ», а именно:

- увеличение общего фонда предложения профессиональных торгово-развлекательных центров в регионах присутствия Общества;
- изменение среднесрочных и краткосрочных планов по открытию магазинов локальными, федеральными и международными торговыми операторами;

**Риски, производственного характера,** возникающие в результате возможных аварий, повлекших повреждение инженерных систем, зданий торгово – развлекательных центров, произошедших в результате ошибок, допущенных при проектировании и строительстве зданий, энергетических перегрузок, пожаров и взрывов при эксплуатации технологического оборудования; непредвиденного воздействия окружающей среды (землетрясение и т.д.); ошибок сотрудников Общества; угрозами совершения диверсионно-террористических актов.

**Риски правового характера,** возникающие при изменении налогового законодательства на федеральном и региональном уровнях, выполнении договорных обязательств Общества с контрагентами.

**Риски, зависящие от социально-экономического развития и конъюнктуры потребительского рынка**

#### *Инфляция*

По данным Федеральной службы государственной статистики, РФ уровень инфляции в 2011 году составил 6,1 %. Для защиты получаемых доходов от инфляционного влияния у Общества введена практика индексирования арендной платы и эксплуатационных расходов, получаемых от сдачи в аренду нежилых помещений и торговых мест в торгово-развлекательных центрах.

В случае критического увеличения темпов инфляции Общество планирует принять необходимые меры для адаптации к новым макроэкономическим условиям ведения финансово-хозяйственной деятельности.

#### *Валютные риски*

Резкие колебания курса рубля относительно иностранных валют могут негативно повлиять на финансовое состояние Общества. Поэтому Общество ввело в деловой оборот практику исчисления арендных платежей в бивалютных (доллар, евро) условных единицах. Подобный подход позволяет уменьшить диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены основные статьи доходов и расходов Общества.

**Риски, связанные с изменением конкурентной обстановки.** Общество проводит постоянный мониторинг изменений конкурентной обстановки в регионах присутствия. У Общества существует достаточный запас времени (3-4 года) для внедрения необходимых программ по адаптации к новому конкурентному окружению, в том числе пересмотру хозяйственно-имущественных отношений с арендаторами, проведение корректировки маркетинговых и рекламных мероприятий.

#### **Риски производственного характера**

Для снижения негативных последствий этих рисков Общество использует страховую защиту зданий и инженерных систем торгово-развлекательных центров. При установлении договорных отношений с арендаторами нежилых помещений и торговых мест в торгово-развлекательных центрах Общество требует наличия страхового покрытия, выгодоприобретателем в котором является Общество.

**7. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, с указанием по каждой сделке ее существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.**

Крупных сделок, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, в отчетном году не совершалось.

**8. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления Общества, принявшего решение о ее одобрении.**

Сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, в отчетном году не совершалось.

**9. Состав Совета директоров Общества, включая информацию об изменениях в составе Совета директоров Общества, имевших место в отчетном году, и сведения о членах Совета директоров Общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные членами Совета директоров сделки по приобретению или отчуждению акций акционерного общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций Общества, являвшихся предметом сделки.**

Совет директоров в Обществе не сформирован.

**10. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества, в том числе их краткие биографические данные, доля их участия в уставном капитале Общества и доля принадлежащих им обыкновенных акций Общества, а в случае, если в течение отчетного года имели место совершенные лицом, занимающим должность (осуществляющим функции) единоличного исполнительного органа и/или членами коллегиального исполнительного органа сделки по приобретению или отчуждению акций Общества, - также сведения о таких сделках с указанием по каждой сделке даты ее совершения, содержания сделки, категории (типа) и количества акций акционерного общества, являвшихся предметом сделки.**

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор

**Найденов Георгий Юрьевич**

Год рождения: *1971 г*

Образование – *ЛЭТИ им. Ульянова (Ленина) в г. Санкт-Петербург, высшее*

Период: *04/08/06 – 21/02/11*

Акций ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» *не имеет.*

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

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента *не имеет.*

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*.

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) *должностей не занимал*.

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор

**Бывшев Владимир Алексеевич**

Год рождения: *1969 г*

Образование – *высшее*

Период: 22/02/11 – настоящее время

Акции ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» *не имеет*.

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

Родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента *не имеет*.

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*.

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) *должностей не занимал*.

Коллегиальный исполнительный орган в Обществе не создается – не предусмотрен Уставом Общества.

**11. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организации) акционерного общества, каждого члена коллегиального исполнительного органа акционерного общества и каждого члена совета директоров (наблюдательного совета) акционерного общества или общий размер вознаграждения (компенсации расходов) всех этих лиц, выплаченного или выплачиваемого по результатам отчетного года.**

Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации) лица занимающего должность единоличного исполнительного органа общества, определяется на основании заключенного трудового договора с Генеральным директором.

**12. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения.**

Кодекс как внутренний документ, регулирующий деятельность Общества, не принят. Однако в своей деятельности Общество руководствуется принципами кодекса корпоративного поведения. Также некоторые положения кодекса корпоративного поведения содержат Устав Общества и внутренние документы, регулирующие деятельность органов управления Общества.