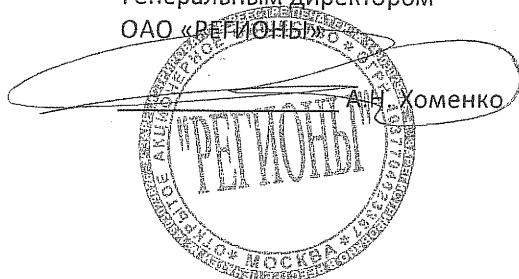


Приложение 1
к Протоколу № 1-06/09 от 27.06.2009г.
годового общего собрания акционеров
Открытого акционерного общества
«РЕГИОНЫ»

Предварительно утверждено
Генеральным директором
ОАО «РЕГИОНЫ»



УТВЕРЖДЕН
Годовым общим собранием акционеров
ОАО «РЕГИОНЫ»
Протокол № 1-06/09 от 27.06.2009г.

Годовой отчет
Открытого акционерного общества
«РЕГИОНЫ»

за 2008 год

г. Москва

Положение общества в отрасли

Общество имеет полное фирменное наименование: Открытое акционерное общество «РЕГИОНЫ». Сокращенное фирменное наименование Общества: ОАО «РЕГИОНЫ».

Место нахождения Общества: Российская Федерация, 115035, г. Москва, ул. Балчуг, д.7.

1. Приоритетные виды деятельности

Основными бизнес-направлениями деятельности ОАО «РЕГИОНЫ» являются:

- привлечение инвестиций;
- управление проектами и строительство;
- подготовка к продаже собственного недвижимого имущества, в том числе зданий, помещений и сооружений, земельных участков и других объектов недвижимости;
- покупка, продажа и сдача в аренду собственного нежилого имущества, в том числе земельных участков, зданий, помещений, сооружений и других объектов недвижимости;
- надзор за состоянием и эксплуатацией нежилого фонда и земельных участков.

2. Отчет по финансово-хозяйственной деятельности

Основные расходы в 2008 году состоят из следующих статей:

- расходы на содержание администрации 1,3 млн. руб.;
- расходы по оплате труда 1,4 млн. руб., в том числе и отчисления во внебюджетные фонды (ЕСН) 0,2 млн. руб.

В течении 2008 года были предоставлены займы в сумме 0,3 млн. руб. ООО «ТРК-Краснодар», 1,4 млн. руб. ОАО «РЕГИОНЫ-Девелопмент».

В течение 2008 года были получен займ от ОАО «РЕГИОНЫ-Девелопмент» в сумме 60,9 млн. руб.

ООО «ТРК-Волгоград» и ООО «Альфа-Союз» погасили свою задолженность по маркетинговым услугам в сумме 8,7 млн. руб. и 5,7 млн. руб. соответственно.

Было произведено погашение векселей по договору 325/06-ЦБ от 21.04.06 ОАО «КБ Банк Индустриальный кредит» на сумму 60 млн. руб. Погашение процентов по договору составило 17,1 млн. руб.

3. Перспективы, стратегии развития общества

Целью Группы компаний «РЕГИОНЫ» является строительство в ключевых российских региональных городах сети крупных торгово-развлекательных центров в соответствии с мировыми стандартами, обеспечивающих высокое качество организации торговли, услуг и семейного отдыха. Задача компании ОАО «Регионы» – оценка инвестиционной привлекательности регионов, строительство недвижимости, обеспечивающее удовлетворение интересов, с одной стороны, рядового российского покупателя, с другой – крупных отечественных и зарубежных сетевых розничных операторов.

Стратегия развития Группы компаний «РЕГИОНЫ» базируется на продуманном выборе мест расположения объектов, основанном на комплексном макроэкономическом анализе регионов, и сильной коммерческой концепции с ориентацией на растущий средний класс. Важными составляющими стратегии так же являются современные стандарты архитектурных решений, дружелюбная политика по отношению к арендаторам и профессиональное управление. При проектировании торгово-развлекательных центров наша компания сотрудничает с ведущими отечественными и зарубежными архитектурными мастерскими и консалтинговыми фирмами. Мы не рассматриваем варианты перепланировки уже существующих торговых объектов или перепрофилирования пустующих промышленных площадей. Каждый торговый центр – это новое строительство по специальному проекту. Формат будущих торгово-развлекательных центров – не менее 25 000 м² общей площади, в зависимости от торговой концепции.

Реализация ряда внутренних проектов позволит повысить эффективность внутренних бизнес-процессов и снизить административно-управленческие расходы и себестоимость строительства.

До 2012 года Группа компаний «РЕГИОНЫ» планирует построить в регионах России сеть из 11 ТРЦ «ИЮНЬ». Общий объем инвестиций в проект – около 800 млн.долл.США.

4. Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества

По решению общего собрания акционеров ОАО «РЕГИОНЫ» начисления и выплата дивидендов за 2008 год не проводилось.

5. Описание основных факторов риска

Риски, свойственные исключительно Обществу, в том числе риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество, незначительны, поскольку Общество не участвует в судебных процессах, негативный исход которых может оказать существенное негативное влияние на финансовое положение и деятельность Общества.

Существует риск ответственности по договору поручительства № 4295/2 и залога № 4295/3 перед Акционерным коммерческим Сберегательным банком Российской Федерации (открытое акционерное общество) за исполнение Обществом с ограниченной ответственностью «ТРК-Петербург» всех обязательств по договору № 4295 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 15/08/2007года. ОАО «РЕГИОНЫ» может непосредственно контролировать и влиять на деятельность ООО «ТРК-Петербург», поэтому вероятность наступления данного риска является минимальной.

Общество также подвержено влиянию следующих основных финансовых рисков:

- валютные риски;
- риски изменения процентных ставок и курса обмена иностранных валют;
- иные рыночные риски, в том числе риски ликвидности;
- риск роста темпов инфляции.

Валютные риски.

Резкие колебания курса рубля относительно иностранных валют могут негативно повлиять на финансовое состояние Общества. Финансовое состояние Общества, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности в некоторой степени зависят от изменения валютного курса. На настоящий момент Общество по мере возможности проводит политику по уменьшению диспропорции между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами.

Риски изменения процентных ставок и курса обмена иностранных валют.

Поскольку у Общества есть обязательства по договорам займа и поручительства по кредитным договорам, рост ставки процента может увеличить расходы Общества, связанные с обслуживанием долговых обязательств. В текущем году с октября 2008 года процентные ставки были подвержены значительным колебаниям.

Предполагаемые действия Общества на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Общества:

В этом случае Общество планирует осуществить следующие мероприятия:

- пересмотреть структуру финансирования Общества;
- оптимизировать затратную часть своей деятельности;

Хеджирование указанных рисков в настоящее время не осуществляется.

Иные рыночные риски, риск ликвидности

Вышеприведенные риски формируют риск ликвидности, т.е. вероятность получения убытка из-за нехватки денежных средств в требуемые сроки и, как следствие, неспособность Общества выполнить свои обязательства. Наступление такого рискованного события может повлечь за собой штрафы, пени, ущерб деловой репутации Общества и т.д.

Управление риском ликвидности осуществляется Обществом путём анализа планируемых денежных потоков.

Риски роста темпов инфляции

По данным Правительства РФ 2008 году уровень инфляции составил 13,3%, по сравнению с 2007 годом 11,9 %. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами аналитиков, а именно - при увеличении темпов инфляции до 25-30% в год (критический уровень), Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции.

6. Состав Совета директоров

Годовым общим собранием акционеров (ПРОТОКОЛ № 1-06/08 от 27 июня 2008 года годового общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «РЕГИОНЫ») был избран совет директоров в составе:

1. Баранов Вячеслав Владимирович
2. Карпов Александр Михайлович
3. Мори Амирхан Аликович
4. Мори Сергей Гамлетович
5. Муцоев Амиран Зелимханович.

7. Перечень совершенных обществом в 2008 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, с указанием по каждой сделке ее существенных условий с органами управления, принявшего решение о ее одобрении

В 2008 году сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками не производились.

8. Перечень совершенных обществом в 2008 году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, с указанием по каждой сделке заинтересованного лица (лиц), существенных условий и органа управления, принявшего решение о ее одобрении

Сделки, в совершении которых имелась заинтересованность в 2008 году ОАО «РЕГИОНЫ» не совершались.

9. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа (управляющем, управляющей организации) акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества

Ф.И.О – Хоменко Александр Николаевич

Год рождения: 1982 год

Образование – Финансовая академия при правительстве Российской Федерации г. Москва

Период: 16 /05/07 – настоящее время

Должность: Генеральный директор

Доли участия в уставном капитале ОАО «РЕГИОНЫ» не имеет.

Коллегиальный исполнительный орган Общества не предусмотрен Уставом.

10. 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.

11. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения

Специально принятого кодекса корпоративного поведения в Обществе нет. 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.