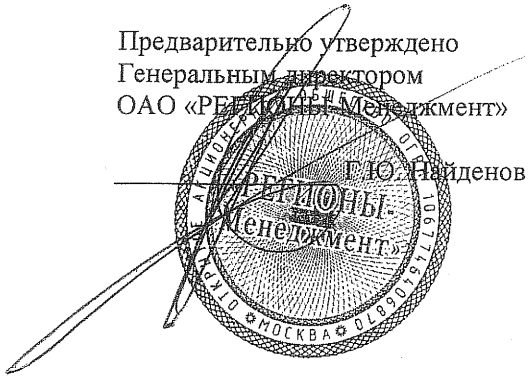


Приложение 1  
к Протоколу № 1-06/09 от 26.06.2009г.  
еодового общего собрания акционеров  
Открытого акционерного общества  
«РЕГИОНЫ-Менеджмент»

Предварительно утверждено  
Генеральным директором  
ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»



УТВЕРЖДЕН  
Годовым общим собранием акционеров  
ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»  
Протокол № 1-06/09 от 26.06.2009г.

**Годовой отчет**  
**Открытого акционерного общества**  
**«РЕГИОНЫ-Менеджмент»**

**за 2008 год**

**г. Москва**

## Общие положения

Общество имеет полное фирменное наименование: Открытое Акционерное Общество "РЕГИОНЫ-Менеджмент".

Сокращенное фирменное наименование Общества: ОАО "РЕГИОНЫ-Менеджмент".

Место нахождения Общества: 101000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 4 стр.15.

Дата государственной регистрации 23.03.2006г., ОГРН № 1067746406870 в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на основании Гражданского Кодекса РФ и Федерального закона "Об акционерных обществах".

### 1. Приоритетные виды деятельности

Основными бизнес-направлениями деятельности ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» являются:

- мониторинг и анализ рынка торговой недвижимости;
- разработка коммерческих и архитектурных концепций;
- сдача внаем собственного нежилого недвижимого имущества, в том числе сдача внаем земли, сдача внаем торговых мест;
- маркетинг и реклама торговых центров компании;
- управление эксплуатацией нежилого фонда;
- управление финансовыми потоками;
- управление недвижимым имуществом.

### 2. Отчет по результатам финансово-экономической деятельности

Основным видом деятельности организации за 2008 год были услуги агентирования по подбору арендаторов для организаций ООО «ТРК-Петербург», ООО «Аднера», ООО «Лекс», ООО «Альфа-Союз», ООО «ТРК-Череповец». В 2008 году выручка ОАО «Регионы - Менеджмент» составила – 21,5 млн. руб.

Был погашен кредит перед ООО КБ "Банк индустриальный кредит" в сумме 11,2 млн. руб., проценты по кредиту были выплачены в сумме 1,7 млн.руб.

В 2008 году ООО «Матрица» погасила займ в сумме 11,6 млн.руб.

Расходы на содержание аппарата управления составили 49,5 млн.руб. в том числе расходы на оплату труда 33,5 млн.руб.

На протяжении всего 2008 года велась активная рекламная деятельность.

Нашими специалистами давались комментарии по тематике развития девелоперского бизнеса в России. Информация о наших комплексах появилась в «Базе данных торговых центров».

### 3. Перспективы, стратегии развития общества

Задача компании ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» - управление объектами коммерческой недвижимости с целью получения собственниками максимальной прибыли от эксплуатации здания, наряду со всесторонним соблюдением интересов арендаторов.

Управление недвижимостью - услуга, новая для России, но к ней постепенно проявляют все больший интерес. Рынок управления недвижимостью бурно развивается, но многие сегодня все еще не представляют, что это такое. Часть владельцев помещений предпочитает управлять ими самостоятельно, испытывая любопытство к профессиональному управлению и в чем-то подстраиваясь под него. Такое управление не выходит за рамки чисто технической эксплуатации и совершенно не задевает главную экономическую сторону управления, нацеленную на увеличение прибыли. Поэтому приоритетным направлением в перспективе научиться грамотно выполнять поставленные задачи совершенствуя полученный опыт с возможностью масштабировать его на новые проекты.

Организационная структура компании состоит из нескольких департаментов, деятельность каждого из которых направлена на разные виды деятельности.

Деятельность департамента брокериджа и аренды направлена на привлечение потенциальных арендаторов в строящиеся комплексы в г. Уфа, Череповец, Мытищи и создание

максимально комфортных условий арендаторам в функционирующих комплексах в г. Санкт-Петербург и г. Красноярск.

Деятельность департаментов маркетинга и рекламы идет по нескольким направлениям :  
-укрепление существующих позиций ГК «Регионы» на рынке торговой недвижимости и продвижение бренда «Июнь» с целью занять одну из лидирующих позиций.

-постоянное усовершенствование существующих и разработка новых концепций бизнеса.

Деятельность этих департаментов по отношению к уже готовому торгово-развлекательному комплексу в г. Санкт-Петербург направлена на привлечение 50% потенциальной аудитории в комплекс. При привлечении в комплекс 40 тыс. чел. при прочих равных посещаемость увеличится на 20% и составит 120 тыс. чел. в неделю.

Также огромная работа продлевается для привлечения потенциальной аудитории в открывшийся в 2008 году торгово-развлекательный комплекс в г. Красноярск. Проводятся различные общественные мероприятия, направленные на увеличение посещаемости комплекса.

Также устранение некоторых недостатков работы ТРЦ «ИЮНЬ», благодаря чему мы сможем увеличить лояльность уже существующих постоянных посетителей и привлечь в их число новых потенциальных посетителей.

Учитывая выявленные недостатки, можно спланировать направления маркетинговой и рекламной политики (в равной степени перспективные как для актуальных, так и для потенциальных потребителей), способные повысить уровень лояльности потребителей в отношении ТРЦ «Июнь»:

- расширение ассортимента товаров продуктового оператора;
- расширение спектра операторов в товарных группах «одежда», «обувь», предлагающих продукцию среднего ценового сегмента;
- включение в перечень операторов марок/брендов, характеризующихся высоким уровнем лояльности среди населения (Sela, Mexx, Mango, Oggi, Ralf Ringer, Zara, Nike, Puma и пр.);
- увеличение количества операторов, работающих в сегменте «товары для дома»;
- увеличение количества операторов общественного питания;
- расширение спектра услуг, предоставляемых развлекательными и спортивно-оздоровительными заведениями;
- организация бесплатного транспортного сообщения по маршруту «м. Ладожская – ТРЦ «Июнь»;
- размещение рекламы в общественном транспорте, на станциях метрополитена (в первую очередь, Ладожская, Новочеркасская) и на территории г. Красноярска;
- размещение рекламных щитов на основных транспортных магистралях (Заневский пр., пр. Косыгина, Индустриальный пр., Полостровский пр., Невский пр., наб. Обводного канала);
- промоакции в комплексе с призами от арендаторов ТРЦ с целью повышения информированности населения о присутствии тех или иных услуг/операторов (в качестве приза могут выступать игра в бильярд, боулинг, Интернет-кафе, игровые автоматы, скидки в магазинах);
- организация навигации в ТРЦ.

Департамент эксплуатации осуществляет управление эксплуатацией торговых комплексов. В перспективе - создание комплексного аппарата управления недвижимостью без привлечения сторонних управленческих организаций, также оптимизация затрат на содержание комплекса.

### **3. Отчёт о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям общества**

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

### **4. Описание основных факторов риска**

Основным фактором риска является риск утраты доверия собственника и имиджа компании. В условиях усиления конкуренции на рынке торговой недвижимости многие собственники проектов хотят видеть в лице консалтинговых компаний не только исполнителей услуг, но и надежных партнеров.

На данный момент риск утраты имиджа компании «РЕГИОНЫ-Менеджмент» минимален, так как компания активно развивается и действует в соответствии с приоритетными видами деятельности, завоевывая доверие все новых партнеров в лице арендаторов.

Риски неверно разработанных концепций могут отрицательно сказаться на репутации компании, но с учетом профессионализма сотрудников компании этот риск сводится к нулю.

Остальные риски, незначительны, поскольку Общество не участвует в судебных процессах, негативный исход которых может оказать существенное негативное влияние на финансовое положение и деятельность Общества.

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 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.

### **5. 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 крупные сделки компания не заключала.

### **6. 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-Менеджмент» не совершались.

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

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор  
Ф.И.О –Найденев Георгий Юрьевич

Год рождения: 1971 г

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

Период: 04/08/06 –настоящее время

Должность: Генерального директора

Акций ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» не имеет.

Коллегиальный исполнительный орган Общества не предусмотрен Уставом.

**8. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа (управляющего, управляющей организацией) 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.

#### **9. Сведения о соблюдении обществом Кодекса корпоративного поведения**

Специально принятого кодекса корпоративного поведения в ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» 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.