

УТВЕРЖДЕН

Годовым общим собранием акционеров

Открытого акционерного общества

«РЕГИОНЫ-Менеджмент»

от «29» июня 2010 г.

Протокол № 1-06-ГОСА/2010, от «02» июля 2010 года

Предварительно утвержден

Генеральным директором

Открытого акционерного общества «РЕГИОНЫ-

Менеджмент»

ГODOVOЙ ОТЧЕТ

ЗА 2009 ГОД

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

Сокращенное фирменное наименование: ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»

Юридический адрес: Российская Федерация, 101000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 14 стр.15.

Местонахождение общества: Российская Федерация, 101000, г. Москва, Милютинский переулок, д. 14 стр.15.

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»

_____ /Найденов Г.Ю./

Главный бухгалтер

ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент»

_____ /Афанасьева Е.И./

г. Москва

2010

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.5
V.	Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям Общества	Стр.6
VI.	Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	Стр.6
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 брендом «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 оперативном управлении Общества находится 547 тыс. кв.м. торгово - развлекательных центров, расположенных в 6 регионах Российской Федерации. В среднесрочной перспективе Общество увеличит объемы площадей, находящиеся в оперативном управлении до 1,6 млн.кв.м.

По итогам года Общество:

- Контролирует более 6% рынка профессионального управления (внешнего и внутреннего) торгово-развлекательными центрами. Основными конкурентами Общества являются такие компании как: ИКЕЯ МОС (управление организовано внутренними силами) - 16%; Facilicom-11% (профессиональная внешняя управляющая компания); Группа компаний «Адамант» - 8% (управление организовано собственными силами); Группа компаний «Ташир» - 7% (управление организовано внутренними силами).
- Общество занимает 4 место среди профессиональных девелоперских компаний, развивающих сетевые проекты торгово-развлекательных центров, и создающих собственные (внутренние) управленческие структуры. Доля рынка Общества в этом рыночном сегменте составляет - 9,35%. Основные конкуренты в этом сегменте следующие компании: ИКЕЯ МОС -24%; Группа компаний «Адамант» - 12,12%; Группа компаний «Ташир»-9,67%.

Стратегия развития Общества предполагает поступательный рост объемов бизнеса за счет управления объектами коммерческой недвижимости, принадлежащих Группе компаний «РЕГИОНЫ». В краткосрочной перспективе Общество намеривается начать оказание услуг и на внешнем рынке, так как Общество имеет ряд значительных конкурентных преимуществ, по сравнению с профессиональными внешними управляющими компаниями:

- Отлаженная и прозрачная система оперативного управления объектами коммерческой недвижимости;
- Значительный и успешный опыт в управлении собственными объектами коммерческой недвижимости;
- Собственные «ноу хау», используемые в повседневном операционном управлении;
- Эффективный опыт по дистанционному управлению торгово–развлекательными центрами.

ОАО «РЕГИОНЫ - Менеджмент» успешно сотрудничает с российскими и международными компаниями, такими как: «Сбербанк России», «Deviz», «Группа компаний Ватком» «РЕНЕССАНС КОНСТРАКШН» «Chapman Taylor», «ONCUOGLU», «DTZ», «Knight Frank», «Jones Lang LaSalle».

2. Приоритетные направления деятельности Общества

Основными направлениями деятельности ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» Общества 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.

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

Основным видом деятельности организации за 2009 года были услуги управления недвижимым имуществом и услуги по подбору арендаторов:

ООО «Лекс», ООО «Альфа-Союз» и ЗАО «КолИнвест», ООО «ТРК-Череповец», ООО «ТРК-Петербург».

В 2009 году выручка в ОАО Регионы - Менеджмент» составила 28 731 тыс. руб. (без учета НДС).

Основные расходы-расходы департаментов: брокериджа, эксплуатации, по работе с арендаторами, арендных отношений; непосредственно участвующих в получении доходов от основного вида деятельности. Оплата труда — 13 503 тыс. рублей; ЕСН— 814 тыс. рублей; добровольное медицинское страхование — 198 тыс. рублей; амортизация основных средств - 134 тыс. рублей. Командировочные расходы — 2 483 тыс. рублей, налоги и сборы — 862 тыс. рублей.

Управленческие расходы в сумме 20 671 тыс. руб. и расходы на продажу 16 тыс. руб., согласно учетной политике организации относятся непосредственно на себестоимость реализованной продукции (работ, услуг) . Убыток от продаж по итогам 2009 года составил — 10 369 тыс. руб.

К управленческим расходам относятся общехозяйственные расходы компании.

Наиболее значимые статьи управленческих расходов:

- аренда помещения и машины —775 тыс. руб.,

- оплата труда административного аппарата — 13 395 тыс. руб.,
- командировочные расходы— 3 095 тыс. руб.,
- услуги по подбору персонала —77 тыс. руб.,
- прочие консультационные, информационные услуги — 640 тыс. руб.,
- аудиторские услуги — 108 тыс. руб.,
- единый социальный налог 587 тыс. руб.,
- добровольное медицинское страхование сотрудников — 192 тыс. руб.,
- налоги и сборы 533 тыс. руб.

К расходам на продажу относятся:

расходы на рекламу — изготовление буклетов, постеров.

коммерческие расходы — участие в конференции «PR Р и маркетинг на службе ТЦ».

За период 2009 года ОАО «Регионы – Менеджмент» арендовало помещения:

с 01 января и по настоящее время по адресу: Москва, Милютинский пер. д. 14, стр. 15 аренда с ЗАО «КолИнвест» на 29,3 кв.

Средневзвешенное количество акций в обращении за 2009 год составило 1000 штук. Базовый убыток за 2009 год на каждую акцию составил — 10 тыс. рублей.

В течение 2009 отвлечения денежных средств на долгосрочные финансовые вложения на приобретение доли в уставных капиталах других организаций не проводилось..

4. Перспективы развития Общества

Задача компании ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» - управление объектами коммерческой недвижимости с целью получения собственниками максимальной прибыли от эксплуатации зданий, 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 затрагивает 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 условиях посещаемость увеличится на 20% и составит 120 тыс. чел. в неделю.

Также ведется работа по привлечению потенциальной аудитории в открывшийся в 2008 году торгово-развлекательный комплекс в г. Красноярск. Проводятся различные общественные мероприятия, направленные на увеличение посещаемости комплекса.

Также происходит устранение некоторых недостатков работы торговых комплексов «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 торговых комплексов «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., Полюстровский пр., Невский пр., наб. Обводного канала);
- промоакции в комплексе с призами от арендаторов торговых комплексов 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 торговых комплексах.

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.

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

По решению общего собрания акционеров ОАО «РЕГИОНЫ-Менеджмент» начисления и выплата дивидендов за 2009 год не проводились.

6. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

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:

- a. валютные риски;
- b. риски изменения процентных ставок и курса обмена иностранных валют;
- c. иные рыночные риски, в том числе риски ликвидности;

d. 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 2009 году уровень инфляции составил 8,8%, по сравнению с 2008 годом 13,3%. 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.

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 –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.