

лю продвижения сторонней продукции, изготовленной по кооперации при условии обеспечения соответствующего уровня прибыли;

– продвижение торговых марок ЗАО МОФ «Парижская коммуна» с целью повышения их капитализации как нематериальных активов.

Успех этих направлений возможен лишь при высоком уровне профессионализма, слаженной совместной работе по подготовке коллекции модельерами-технологами и менеджерами по продажам, и самое главное – продвижение на рынке нашими коммерческими структурами. Если анализировать результаты работы 2013 года, то ни по одному из этих трех направлений мы не добились положительной динамики развития по объемам продаж.

В отчетном году ТД «ПК-Заря» передал на фабрику «Парижская коммуна» заказ в объеме 805 тыс. пар, что на 16% выше уровня 2012 года. К сожалению, объем реализации продукции составил 671,2 тыс. пар при плане 899,6 тыс. пар. При этом остаток нереализованной продукции под заказ 2013 года составили 260 тыс. пар или 33%. Выручка без НДС составила 474,7 млн. рублей или соответственно 91%. И в основном это результат второго полугодия отчетного года, когда резко упали объемы продаж зимней обуви. ЗАО МОФ «Парижская коммуна» недополучило 47,1 млн. рублей. К сожалению, в отчетном году не удалось также увеличить объем продаж женской и мужской обуви.

Крайне напряженно отработан I квартал текущего года. Объем отгрузки составил 145 тыс. пар на 115,9 млн. рублей при плане 203,0 тыс. пар или 72,6%, а поступление

«Парижская коммуна» насчитывает 20 магазинов: 18 магазинов «Парижская коммуна» (из них два в регионах РФ), магазин «Элеганси» в ТЦ «Вегас», который активно набирает обороты, находясь в окружении очень серьезных конкурентов; магазин «Риконте» - в Туле был открыт в 2013 году. В отчетном году был закрыт один магазин «Парижская коммуна» на Первомайской.

Объем товарооборота за 2013 год составил 593,4 млн. рублей (273,2 тыс. пар) или 99,3%. Здесь так же, как и в опте, отрицательно сказался зимний период 2013 года. До октября темпы роста составили 10-12%, а в 4 квартале минус 20,0%. Валовой доход за 2013 год составил 258,8 млн. руб., или 97,1% к уровню 2012 года. Объем реализованной обуви, произведенной предприятиями ЗАО МОФ «Парижская коммуна» в 2013 году – 101,8 тыс. пар на 169,1 млн. рублей. Это составляет почти 25% от всего объема реализации ТД «ПК-Заря», что еще раз подтверждает значимость для нас фирменной торговли с точки зрения продвижения нашей продукции.

В 2013 году продолжилась работа по «прямым» заказам обуви на фабриках Турции и Китая. Данная работа направлена на получение прибыли, так как является чисто коммерческой операцией. Так как перед руководством ООО «Паркомторг первый» поставлены две стратегические задачи – продвижение нашей продукции и зарабатывание прибыли, здесь есть над чем работать. К сожалению, как и ТД «ПК-Заря», I квартал текущего года отработан значительно ниже уровня аналогичного периода 2013 года. Товарооборот составил 93,9 млн. рублей при плане – 114,7 млн. рублей, или – 82%.

План на 2014 год определен в сумме 596,4 млн. рублей с темпами роста 100,5% к уровню 2013 года, а по обуви, производимой фабрикой «Парижская коммуна», 169,4 тыс. пар или 100,5% к уровню 2013 года.

Несмотря на сложности, в текущем году открыт магазин на Дмитровке, предстоит перевод магазина на Семеновской в новое помещение, реконструкция на Кожевнической. Подана заявка на выкуп помещения фирменного магазина площадью почти 1,0 тыс. кв. метров в Братеево. Мы должны сформировать стратегию развития фирменной торговли. Проанализировать и определить её миссию, определить подходы к формированию конкурентоспособного товарного ассортимента, сформулировать принципы стратегии безубыточного развития нашей фирменной розничной сети.

Как уже отмечалось, крайне трудно сложилась ситуация с реализацией рабочей обуви в отчетном году. Из-за снижения объемов потери по прибыли составили около 5 млн. рублей. На 2014 год запланировано обеспечить объем продаж рабочей обуви на уровне 181 тыс. пар на общую сумму 159 млн. рублей. Интенсивно идет поиск решения этой проблемы по разным направлениям. И выход из создавшейся ситуации является одной из главных задач на 2014 год.

Обстановка вокруг госзаказа остается сложной. В 2013 году мы не были контракторами, но мы произвели и поставили 255,8 тыс. пар на 165,7 млн. руб. По состоянию на 01.04.14 года заключены договоры на изготовление обуви по госзаказу в объеме 157,1 тыс. пар на сумму 143,4 млн. рублей: 26,1 тысяча пар для МВД; 50 тысяча пар обуви полного цикла производства и 81 тыс. пар из давальческой заготовки для МО по контракту напрямую



с БТК. Вместе с тем мы должны сделать все возможное, чтобы остаться в обойме поставщиков ГЗ. Это задача на 2014 год, но приоритет здесь будет отдан экономической выгоде.

В создавшейся ситуации с производством и реализацией обуви, ростом налогов значительно возрастает роль нашей деятельности в управлении недвижимостью, включающая не только сдачу в наем собственного нежилого имущества, но и управление эксплуатацией нежилого фонда.

В отчетном 2013 году объем выручки от этих видов деятельности составил 105,6 процента к уровню предыдущего периода. Несмотря на достаточно сложную экономическую ситуацию, в 2013 году имуществом ООО «Парижская коммуна» в Москве и регионах удалось сохранить высокий уровень сданных в аренду площадей и избежать оттока арендаторов, увеличив стоимость наших арендных предложений. В 2013 году заключены договоры с 13 новыми компаниями. Так в апреле-июле 2013 года переданы в аренду помещения из ранее освобожденных, расположенные в здании: - Шлюзовая набережная, д. 6, стр. 3, 1033,7 кв.м., под размещение Фонда социального страхования; 4-й Монетчиковский пер., д. 1/6, стр. 3, 1020,00 кв.м., под размещение многопрофильной клиники (ООО «Международный госпитальный медицинский центр «ИНТЕРМЕД-ЦЕНТР») с условием проведения ремонтно-строительных и отделочных работ чердачного помещения площадью 320,00 кв.м. за счет сил и средств арендатора.

Дополнительно введены в аренду помещения из ранее занимаемых производственным комплексом ЗАО МОФ «Парижская коммуна» (5-й этаж ВПК 1, склад 5-го цеха), общей площадью 635,00 кв.м. Работы по перепрофилированию помещения складского назначения под размещение офиса арендатор произвел самостоятельно и за свой счет. Также передана в аренду часть помещения ЗС ГО площадью 260,00 кв. м, ранее использовавшееся инвестиционным комплексом для строительства МФК.

При этом собственными силами было дополнительно подготовлено и передано помещение площадью 300,00 кв. м в ЗС ГО для размещения склада цеха № 5 производственного комплекса.

По состоянию на 01.03.2014 г. свободных площадей офисного и складского назначения для сдачи в аренду на ЗАО МОФ «Парижская коммуна» - нет.

На протяжении всего 2013 года в Торговом центре «Кожевники» отмечался высокий уровень заполняемости помещений. В настоящее время заключены договоры аренды на торговые площади со 152 организациями. В течение 2013 года администрацией ТЦ проводилась работа по расширению предлагаемого ассортимента товарных групп; модернизации навигации, рекламной информации; определению дополнительных рекламных мест в фойе 1-го этажа.

В рамках мероприятий по оптимизации использования площадей, организации входной группы в Торговом центре со стороны Кожевнической улицы, была проведена работа по перемещению ООО «Паркомторг первый» из помещения 1-го этажа ЗПК-1 на 1-й этаж ВПК-1. Открытие нового входа приведет к увеличению посещаемости ТЦ, создаст условия для получения стабильного

ежемесячного дохода от сданных в аренду помещений, что позволит продолжить его реконструкцию.

В 2013 году инвестиции на капитальный ремонт и реконструкцию имущественного комплекса ЗАО МОФ «Парижская коммуна» и дочерних предприятий составили 36,5 млн. рублей. В 2014 году планируется получить доход от коммерческого использования недвижимости на 5% выше, чем в 2013 году (без учета поступления от аренды помещений МФК). Это позволит выполнить намеченный объем работ по текущему и капитальному ремонту, как в Москве, так и в регионах.

Объем эксплуатационных услуг в 2013 году увеличился на 2,0% и составил 56,0 млн. рублей. Силами службы эксплуатации в 2013 году были произведены работы по замене участка приточного воздуховода в бывшем складе цеха №5, что исключило передачу вибрации на каркас здания и позволило высвобожденные площади передать в аренду.

На складской базе «Котляково» проведены работы по устройству гидроизоляции кровли на 5-ти объектах, общей площадью 300,00 кв.м, что позволило сохранить данные площади в качестве арендных объектов. Также в Котляково произведена аварийная замена основного водопровода, что предотвратило затопление территории складской базы.

В детском оздоровительном лагере «Заря» произведены ремонтные работы по устройству общежития технического персонала площадью 230,0 кв.м. В Калязине выполнены работы по устройству системы отопления в проходной основного производства.

Сделан аварийный ремонт потолка с утеплением чердака ремонтно-строительного цеха на ЗАО «Донская обувь». Общая площадь ремонта составила 500,00 кв.м. Своевременно выполненные работы предотвратили остановку производственного процесса и уменьшили энергопотребление на отопление цеха. В 2013 году произведен ремонт кровли модульного здания складского назначения. Также аварийный капитальный ремонт кровли с частичной заменой стропильной конструкции общей площадью 1000,00 кв.м. произведен в административном здании швейной фабрики в микрорайоне Руднева города Донского. В прошлом году в Туле сделан капитальный ремонт резервного водовода, что увеличило техническую безопасность объекта.

Дальнейшие работы блока направлены на развитие достигнутого уровня содержания и эксплуатации помещений, на расширение видов предлагаемых услуг. Поддержание высокого качества предоставляемых услуг позволит быть конкурентоспособными на рынке коммерческой недвижимости, что в свою очередь позволит удержать достигнутый средний уровень ставки арендной платы для помещений класса «С». С января 2013 года многофункциональный комплекс охраняется ООО ЧОП «ПКБ-Секьюрити», а уборку прилегающей к МФК территории осуществляет административно-хозяйственный отдел фабрики «Парижская коммуна». В 2013 году произведена работа по оформлению межевого плана на земельный участок по адресу: г. Москва, Шлюзовая наб., вл. 4/2. Объединены земельные участки по адресу: г. Москва, 4-й Монетчиковский пер., вл. 1/6, стр. 3. Действующий договор до 07.07.2030 года. Оформлены договоры аренды земельных участков Шлюзовая наб., вл. 6, строения 1, 2, 3. Срок действия - до 20.12.2062 года.

В плане стратегического развития имущественного блока по управлению недвижимым имуще-

ством на 2014 год предстоит произвести следующие работы: по введению в соответствие земельно-имущественных отношений, оформление в долгосрочную аренду на 49 лет земельного участка по адресу: Шлюзовая наб., д. 6, вл. 4/2; по реализации программы по экономии энергетических ресурсов; по организации входа в ТЦ «Кожевники» со стороны Кожевнической улицы; по кондиционированию и замене электропроводки на 1-м и 2-м этажах ТЦ «Кожевники»; по согласованию и рекламному оформлению фасада ТЦ «Кожевники»; в соответствии с требованиями городских структур; по ремонту и содержанию основных цехов и вспомогательных помещений ОАО ТОФ «Заря»; по ремонту инженерных систем и производственных коммуникаций ООО СП «Надежда»; по ремонту и восстановлению производственных и складских систем ЗАО «Донская обувь»; по строительству, благоустройству, текущему ремонту и содержанию зданий и сооружений ООО «Калязин-обувь»; по разработке концепции застройки земельного участка в местечке Паулино.

Здание многофункционального бизнес-комплекса «Россо Рива» по адресу: Шлюзовая набережная, д. 4, было введено в эксплуатацию в декабре 2012 года. При этом часть финансовых затрат по оснащению здания инженерными системами была перенесена на 2013 год. Общий объем инвестиционных вложений в строительство МФК по состоянию на 01.01.2014 года составил 2 млрд. 593 млн. руб. В декабре 2013 года бизнес-комплекс принял первого арендатора.

Работа по поиску арендаторов продолжалась весь 2013 год, за этот период были проведены встречи и переговоры с представителями более чем 70 компаний на предмет размещения их в нашем бизнес-комплексе. Среди потенциальных



арендаторов были как российские, так и зарубежные компании, представляющие собой различные секторы экономики: банковский, промышленный, добывающий, представители средств массовой информации, бухгалтерского и юридического консалтинга, торговли и общественного питания. Сам переговорный процесс был и остается очень непростым. К сожалению, сегодня, в действующих непростых экономических условиях, находясь в очень жесткой конкурентной борьбе на рынке офисной аренды, мы заключили пока только контракт с представителем крупной зарубежной торговой компании.

Сдерживающим фактором является отсутствие свидетельства на право собственности. Причиной тому стала долгая (более 1 года) процедура оформления, согласования и подписания Акта о реализации инвестиционного контракта, обязательность по подготовке которого лежит на Правительстве Москвы. Только 26 марта 2014 года Акт был подписан и зарегистрирован в Тендерном комитете Правительства г.Москвы, а второго апреля передан в Регистрационную палату на оформление свидетельства на право собственности.

На сегодняшний день в здании бизнес-комплекса завершаются все пуско-наладочные работы по инженерному оснащению и благоустройству территории. Планом



денежных средств 58, 2 млн. рублей при плане 117,0 млн. или 50%. При этом, объективности ради, надо отметить, что проводится очень большая работа по: улучшению коллекции обуви; расширению круга клиентов, количество их достигло 409 (386), в том числе из Московского региона 74 (42); участию в ряде выставок, подготовке рекламной продукции, внедрению современных информационных технологий, развитию сотрудничества с фирмами СНГ.

Все вышеперечисленное значительно осложнило финансирование текущей производственной программы и требует тщательного анализа сложившейся ситуации. Однозначно, что мы должны производить обувь только под гарантированные заказы. Но вместе с тем мы должны понимать, что объем заказов должен окупать содержание оптового звена и обеспечивать загрузку имеющихся мощностей (около 1 млн. пар в год).

По-прежнему важными задачами на 2014 год является увеличение серийности ассортимента детской, женской и мужской обуви; опережающей заказ на производство обуви осенне-зимнего ассортимента и всепогодного, пошиваемого на предприятиях ЗАО МОФ «Парижская коммуна». Необходимо активно вовлекать в оборот имеющиеся в наличии остатки и закупать недостающие виды по кооперации, естественно, с ускорением оборачиваемости запасов и возврата денежных средств.

Исходя из имеющихся ресурсов, объем реализации на 2014 год запланирован в следующих объемах: в I полугодии 371 тыс. пар на сумму 211 млн. рублей; во II полугодии – 500 тыс. пар на 430 млн. рублей.