

На общем годовом собрании акционеров ЗАО «МОФ «Парижская коммуна»

составил **109,8** процента.

На ЗАО МОФ «Парижская коммуна» за 2014 год пролонгированы договоры на аренду и эксплуатацию помещений офисного, складского и торгового назначения с пересмотром арендной ставки с более чем **230** организациями, заключены договоры с **14** новыми компаниями. По состоянию на 01.01.2015 года на ЗАО МОФ «Парижская коммуна» все офисные площади были заняты, свободных



площадей не было.

Рост ставок отмечался в основном в первом полугодии 2014 года и составил **2,3** %. Учитывая нестабильность геополитической и экономической ситуации, с сентября прошлого года произошло резкое снижение спроса на коммерческую недвижимость, что совпало с высвобождением и дополнительным предложением площадей. По состоянию на **01.03.2015** года освобожденные арендные площади офисного назначения на ЗАО МОФ «Парижская коммуна» составляют (без учета МФК) **2,1%** от общей площади.

В 2015 году планируется получить доход от коммерческого использования недвижимости в сумме **826,0** млн. рублей (с НДС). Это позволит произвести намеченный объем работ по освоению, текущему ремонту объектов предприятий группы компаний ЗАО МОФ «Парижская коммуна», как в Москве, так и в регионах.

В 2014 году инвестиции на капитальный ремонт и реконструкцию имущественного комплекса ЗАО МОФ «Парижская коммуна» и дочерних предприятий составили **50,9** млн. рублей.

Дочернее предприятие ООО «ТЦ «ПК-Возрождение» управляет нашим торговым центром «Кожевники», в ритейле которого представлено 167 торговых компаний. В течение 2014 года администрацией ТЦ проводилась работа по расширению предлагаемого ассортимента товарных групп; модернизации навигации, рекламной информации. По состоянию на **01.04.15** года имеются **2080** кв.м. свободных площадей, из **4500-м²**, освободившихся в ноябре 2014 года после расторжения договора с ООО «КРИС ИНК» (мебельного центра «Громада»).

В 2014 году продолжилась работа по проектированию входной группы (разработка и согласованию рабочей документации) Торгового центра со стороны Кожевнической улицы. 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 настоящее время ведутся переговоры по заключению договора аренды с торговой сетью «ДИКСИ» на открытие супермаркета.

Объем выручки от эксплуатационных услуг в 2014 году составил **66,0 млн. рублей**, темп роста **117,9%**.

Проведены ремонтно-строительные работы по помещениям производственного комплекса ЗАО МОФ «Парижская коммуна» с общей суммой затрат **6,5** млн. рублей.

В 2014 году в Департаменте городского имущества города Москвы

оформлены договоры долгосрочной аренды земельных участков с предварительным проведением кадастровых и геодезических работ и оформлением межевых планов.

Проведены работы по уточнению границ земельного участка по адресу: Кожевническая ул., вл. 7, стр. 1, 2; Шлюзовая наб., вл. 6, стр. 4; Кожевнический проезд, вл. 1, 3.

Выполнены кадастровые работы по уточнению посадки зданий на земельных участках по Шлюзовой набережной, дом 6, стр. 2, 3 и по 5-му Монетчиковскому пер., дом 11, стр. 6. Оформлены технические планы и внесены изменения в кадастровый учет.

В декабре 2014 года произведен выкуп у Департамента городского имущества города Москвы торгового помещения обувного магазина «Братеево» по адресу: Москва, ул. Паромная, д. 11/31, общей площадью 902,8 кв.м.

В настоящее время получены новые технические условия на дополнительные 100 кВт, заключен договор на выполнение работ по прокладке электросети. Параллельно проводятся переговоры по подбору арендаторов.

Дальнейшая работа блока, направлена 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 и избежать оттока арендаторов, предлагая более выгодные условия для аренды помещений на наших объектах.

Здание многофункционального бизнес-комплекса «Россо Рива», расположенное по адресу: г. Москва, Шлюзовая набережная, д. 4, общей площадью **28 334,2 кв. м**, было введено в эксплуатацию в декабре 2012 года, что ознаменовало собой завершение этапа строительства. А вот завершение инвестиционного этапа произошло только в марте 2014 года, о чем свидетельствует акт о реализации инвестиционного контракта, подписанный со стороны Правительства Москвы и зарегистрированный в Департаменте города Москвы по конкурентной политике 26.03.2014 года.

В 2014 году мы получили свидетельство о собственности на само здание МФК и трансформаторную подстанцию, которая в соответствии с инвестиционным контрактом, остается в собственности инвестора, а также заключили договор аренды земли для целей эксплуатации здания многофункционального комплекса с подземной автостоянкой сроком на 49 лет.

Общий объем инвестиций в строительство МФК, по состоянию на 01.01.2015 год, составил **2 млрд. 412** млн. рублей, в том числе собственные средства акционерного общества, в размере **997** млн. рублей и **1 млрд. 416** млн. привлеченные средства Сбербанка России.

В настоящее время окончены работы по благоустройству и озеленению территории по периметру здания, введен в эксплуатацию фонтан перед порталом главного входа.

Оформлен внешний фасад реконструированной трансформаторной подстанции. Завершены работы по остеклению балконов со стороны внутреннего двора. С окончанием пуско-наладочных работ, введена в эксплуатацию дизель-генераторная установка для обеспечения бесперебойного электроснабжения вычислительных центров арендаторов комплекса.

Завершается работа по передаче в собственность Правительства города Москвы инженерных коммуникаций и сооружений, предусмотренных инвестиционным контрактом.

Заключены договоры на техническое обслуживание всех инженерных систем здания МФК. Их функционирование выведено на проектную мощность.

В сентябре 2014 года создана дочерняя компания ООО «ПК-обслуживание зданий», в функции которой входит управление и организация эксплуатации бизнес-комплекса «Россо Рива» и был завершён процесс приемки всех инженерных систем здания в эксплуатацию. На сегодняшний день сформирована собственная служба управления и эксплуатации здания класса «А», способная оказывать арендаторам сервисные услуги высокого уровня.

Важнейшей составляющей нашей работы является поиск арендаторов, который начался задолго до ввода МФК в эксплуатацию и продолжается по сей день. Всего в отчетном периоде в разной степени проработки велись переговоры более чем с шестьюдесятью потенциальными Арендаторами, потребность в аренде офисных площадей которых варьировалась от **500** кв.м. до **10 000** кв.м. Сам переговорный процесс был и остается очень непростым. К сожалению, сегодня, в действующих непростых экономических условиях, мы находимся в очень жесткой конкурентной борьбе на рынке офисной аренды.

Мы на собственном примере убедились, что после 4 (четырёх) месяцев переговоров, когда уже были согласованы все условия договора аренды, вложив существенные средства в технический аудит нашего Бизнес-комплекса, а также в юридическое сопровождение договора, арендатор, тем не менее, предпочел остаться на прежнем месте.

Борьба идет буквально за каждый пункт договора аренды, отсюда и большая продолжительность переговоров (до 6 месяцев) и очень жесткий торг по условиям аренды.

В декабре 2013 года бизнес-комплекс принял первого арендатора, офис крупного международного оператора розничной торговли непростыми товарами, общей площадью более 2 000 кв.м. На арендуемых площадях компания успешно функционирует уже более 12 месяцев.

В 2014 году заключены договора аренды с компанией, предоставляющей услуги фитнеса, расположенной на первом этаже апарт-отеля, а также компанией, оказывающей услуги общественного питания. Совокупная арендуемая площадь данных компаний составляет 570 кв.м.

Арендный доход в 2014 году по всем компаниям составил **62,4** млн. рублей с учетом НДС.

В июле 2014 года состоялось открытие гостевой подземной парковки МФК на минус втором этаже. С начала функционирования и по 01.01.2015 года доход от гостевой парковки составил **561** тыс. рублей.

Кроме этого, мы получили от арендаторов капитальных вложений, в виде отделки арендуемых помещений и установки в них инженерного оборудования, на сумму **52,5** млн. рублей, не вкладывая собственные средства.

В целом, в 2015 году мы планируем получить выручку от аренды МФК «Россо Рива» не менее **150** млн. рублей, при этом для финансирования работ по подготовке помещений

арендаторам, проведения технического контроля за проектной документацией арендаторов и выполнением строительно-монтажных работ, потребуются финансирование, в размере **63-67** млн. рублей собственных вложений. На выплату резервных удержаний по ранее выполненным работам необходимо предусмотреть **34** млн. рублей.

На эксплуатацию МФК в 2015 году, включая техническое обслуживание инженерных систем, необхо-



димо предусмотреть порядка **33 - 36** млн. рублей. Перед руководством, отвечающим за данное направление, поставлена задача выхода в 2015 году на положительное сальдо денежного потока от функционирования нашего многофункционального комплекса.

В отчетном году не прекращалась работа по дальнейшему развитию информационных технологий в группе компаний ЗАО МОФ «Парижская коммуна». Определяющими направлениями развития информационных технологий в 2014 году стали: разработка, овладение и развитие Интернет-технологиями для повышения конкурентоспособности оптового звена торговли через Интернет-магазины (сегодня успешно конкурируют два интернет-магазина Торгового дома, начал работу 1-этап интернет-магазина рабочей обуви); совершенствуется оперативный электронный обмен информацией между нашими партнерами; набирает обороты информационная система «1С управление производственным предприятием» в части учета и контроля остатков материалов и



комплектующих на складах под конкретные заказы торговли и комплектующих от контрагентов.

Находясь постоянно на «переднем крае» развития информационных технологий, внедряя новейшие программные продукты и технические средства, отдел информационных технологий в 2014 году провел большую работу по сокращению издержек. Не допустив ни одного сбоя системы, затраты, в 2014 году удалось сократить почти вдвое, они составили **3** млн. **210** тыс. рублей.

Несмотря на информационную и технологическую оснащенность, главной движущей силой компании был и остается – персонал. По состоянию на 01.01.2015 года в группе предприятий ЗАО МОФ «Парижская коммуна» трудится **1471** человек (производственно-промышленная группа – 1171 чел). Статистический

кадровый портрет нашего коллектива выглядит следующим образом: по фабрике численность составляет **414** чел., что соответствует **28,0** % от численности группы предприятий, женщин и мужчин соответственно – **66,0%** и **34,0%**. Текучесть персонала в 2014 году по ЗАО МОФ «Парижская коммуна» составила **9,8%**.

В 2014 году СУП была продолжена работа по совершенствованию критериев оценки труда, были рассмотрены положения премирования

для ИТР, мотивирующие персонал на увеличение выручки предприятия. Обновленные показатели оценки эффективности работы по каждому структурному подразделению, учитывают как результаты работы подразделения, коллектива в целом, так и индивидуальные.

По состоянию на 01.01.2015 года среднее значение заработной платы в ЗАО МОФ «Парижская коммуна» составило **99,8%** от уровня 2013 года. Средняя заработная плата основных производственных цехов составила 108,4%, на дочерних предприятиях – 102,9%, от уровня 2013 года. В целом уровень заработной платы на ЗАО МОФ «Парижская коммуна» и дочерних предприятиях выше среднеотраслевой на 25%.

Темп производительности труда на ЗАО МОФ «Парижская коммуна» опережает темп роста заработной платы, на дочерних предприятиях совпадает с ним. Политика в области заработной платы позволяет сохранять персонал с высокими профессиональными компетенциями.

В целях поддержания материального уровня работников компании с февраля 2014 года увеличилась - премиальная часть оплаты труда рабочих-сдельщиков: в ЗАО МОФ «Парижская коммуна» на **5%**, на дочерних производственных предприятиях – на **10%**. Увеличился фонд оплаты труда на **5%** для рабочих-повременщиков ЗАО МОФ «Парижская коммуна» и дочерних предприятий, а также линейного торгового персонала ООО ТД «ПК-Заря», ООО «Паркомторг первый», ООО «Тайм-торг-2». Была продолжена практика антиинфляционных выплат.

По состоянию на 01.04.15 года в связи с резким падением объема производства и выручки от продажи обуви повысить уровень заработной платы не представляется возможным. Единственное, что мы смогли в данной ситуации – это создать небольшой фонд для поддержания высококвалифицированных кадров на случай простоя.

Однако, несмотря на вышеизложенное, СУП должен продолжать работу по набору кадров в товаропроводящее подразделение и формирование резерва кадров на руководящие должности.

В 2014 году была продолжена работа СУП совместно с окружным центром занятости. Результаты сотрудничества подтвердили, что в решении задачи подбора необходимых специалистов мы можем опираться только на собственный опыт, традиции трудовых династий, традиции «наставничества» программы адап-