

НА КОНФЕРЕНЦИИ ТРУДОВОГО КОЛЛЕКТИВА ЗАО МОФ «ПАРИЖСКАЯ КОММУНА»



Руководитель финансовой службы А.И. АНИСИМОВ

В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ НЕТ НЕОБХОДИМОСТИ ОТВЛЕКАТЬ СРЕДСТВА ИЗ ПРОИЗВОДСТВА

Уважаемые коллеги! В своём выступлении наш генеральный директор Александр Александрович Никитин обрисовал непростую экономическую ситуацию, в которой работает «Парижская коммуна». В своём выступлении я хотел бы подробнее осветить данный вопрос, его влияние на работу фабрики и каждого из нас.

В 2015 году для фабрики возникла необходимость уточнить реализацию инвестиционного проекта МФК «Росса Рива». В 2015 году рост курса иностранных валют, уменьшение деловой активности отразились на коммерческой недвижимости, сократилось количество предложений по аренде помещений МФК «Росса Рива». Общество не вышло на плановые показатели ТЭО проекта по заполняемости площадей и дохода от аренды. Вследствие данных обстоятельств произошла финансовая разбалансировка проекта (расходная часть проекта перестала соответствовать доходной).

В настоящее время вопрос с заполняемостью МФК «Росса Рива» решён – заключены договоры аренды на 77 процентов площадей, ведутся переговоры по оставшимся помещениям.

В феврале 2015 года ЗАО «МОФ «Парижская коммуна» обратилось в Сбербанк по поводу корректировки графика платежей по инвестиционному кредитному договору, привлечённому для строительства МФК «Росса Рива», для обеспечения финансовой устойчивости. Было множество согласований, процедур, и только через 9 месяцев, в ноябре 2015 года, Сбербанк принял решение не увеличивать срок погашения кредита и увеличить в 12 раз залог под кредит (здания фабрики).

Таким образом, практически весь 2015 год, фабрика привлекала оборотные средства (предназначенные для закупки материалов, оплаты работ дочерним производственным предприятиям и финансирования прочих производственных расходов) для своевременных расчётов со Сбербанком. Мы вынуждены были уменьшить финансирование производства обуви.

Для продолжения финансирования ЗАО МОФ «Парижская коммуна» выбрало нового стратегического партнёра - Московский индустриальный банк.

После заключения сделки с Московским индустриальным банком ЗАО МОФ «Парижская коммуна» досрочно погасило кредиты в Сбербанке на новых, выгодных для себя условиях. Данное решение принесло следующие выгоды: срок кредита, соответствующий ТЭО, увеличен с 5 до 7 лет; соразмерный кредиту залог (по условиям договоров со Сбербанком он превышал в 12 раз размер судной задолженности); уменьшенную процентную ставку.

Сделка по перекредитованию обеспечила свободу хозяйственной инициативы и производственного потенциала ЗАО МОФ «Парижская коммуна» в среднесрочной перспективе. В настоящий момент нет необходимости отвлекать оборотные средства из производственной сферы на расчёты с банком, что позволит восстановить объёмы производства при наличии подтверждённых заказов.

Вместе с тем необходимо понимать, что вследствие ограниченности денежных средств все производственные заказы должны быть обеспечены предоплатой и подтверждены покупателями. Работа по программе сокращения издержек будет продолжена.

В целях восстановления и развития произ-

водства руководством предпринимаются меры организационного характера. Для улучшения работы нашего предприятия в коммерческом направлении в начале текущего года руководством фабрики был назначен новый руководитель соответствующего блока Сарксян Артём Валерьевич. С его вступлением в должность мы ожидаем увеличения объёмов и экономической эффективности продаж обуви.

Переход на кредитование в Московский индустриальный банк объективно связан с переводом туда зарплатного проекта фабрики «Парижская коммуна» и дочерних предприятий. Важно отметить, что в 2015 году Московский индустриальный банк был включён в программу государственной финансовой поддержки системно значимых банков России. Данное обстоятельство явилось существенным фактором при выборе нового партнёра и является показателем надёжности банка.

По итогам конференции работу администрации и профсоюзного комитета по выполнению коллективного договора предлагаю признать положительной, акт проверки утвердить. Благодарю за внимание!



Начальник отдела управления и развития имущественного комплекса Е.Ю. БОГДАНОВА

НАШИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗАМЕТНО ЛУЧШЕ, ЧЕМ В СРЕДНЕМ ПО СТАТИСТИКЕ В МОСКВЕ

Уважаемые делегаты! Хочу вам рассказать о работе имущественного комплекса ЗАО МОФ «Парижская коммуна» в 2015 году.

Общая площадь объектов недвижимости ЗАО МОФ «Парижская коммуна» составляет почти 175 000 кв.м., расположенных на земельных участках площадью 410,9 тыс. кв.м. (41,09 Га) в Москве, Московской, Тульской, Тверской областях и имеют классификацию помещений: «А» (многофункциональный комплекс «Россо Рива»), «Б», «С» (другие здания по Шлюзовой наб., Кожевнической улице и одноименному проезду) различного функционального назначения – производственного, торгового, складского, оздоровительного, лечебного, гостиничного, социального.

Из-за геополитической обстановки в мире и стране в течение 2015 года шло резкое снижение спроса на коммерческую недвижимость во всех сегментах рынка, что совпало со значительным предложением свободных и вновь введенных площадей аналогичного класса в Москве и регионах. Общий объем офисных помещений Москвы по итогам 2015 г. насчитывает 16,6 млн. кв.м. из них вакантных площадей – 25,4 млн. кв.м. или 13,9%. Наибольшая доля свободных площадей в Москве наблюдается в офисных зданиях класса «А» (25,3%). Их доля в офисах сегмента «В» и «С» - 20,0%.

По состоянию на 01.01.2016 года вакантные площади на ЗАО МОФ «Парижская коммуна» офисного назначения класса «А» составили 15%, «В» и «С» - 2,1%. Как видим, наши показатели существенно ниже средних статистических в городе, благодаря удачному местонахождению объектов в деловом центре Замоскворечья, а также – важно отметить - активной работе и профессионализму сотрудников.

На конец 2015 года на складской базе «Котляково» было свободно 1,3% площадей. К 11.04.2016 г. свободных площадей нет.

Темп роста выручки от аренды в 2015 году составил по сравнению с 2014 годом – 101%.

В отчетном году арендаторами ЗАО МОФ «Парижская коммуна» стали такие компании как: ОА «Дикси Юг», ООО «Электролюкс Рус», АО

«ТАКСИ МОСКВА», общая площадь, арендуемая ими - 1696,7 кв. м.

В 2015 году в регионах произошла корректировка стоимости аренды по различным категориям в сторону уменьшения на 7-10%, что не могло не отразиться на финансовых результатах от коммерческого использования имущественного комплекса наших дочерних предприятий. Из дочерних предприятий только **Калязинской обувной фабрики** удалось сохранить показатели 2014 года. На 01.01.2016 г. свободные площади для сдачи в аренду составили там 133,6 кв.м. На **Тульской обувной фабрике** снижение дохода от аренды составило **3 процента** из-за освобождения площадей (около 228,00 кв.м.). ЗАО «Донская обувь» 01.08.2015 г. передано в аренду помещение складского назначения общей площадью 148,8 кв.м. ООО «Дон-Инвест».

Благодаря адресному индивидуальному подходу к каждой компании удалось сохранить стоимостную политику на наших объектах в Москве и регионах, что позволило минимизировать освобождение помещений арендаторами.

В группу предприятий ЗАО МОФ «Парижская коммуна» входит ООО «ТЦ «ПК-Возрождение» успешно управляющее торговым центром «Кожевники», в ритейле которого на более чем 16000,00 кв.м. представлено **164 торговые компании**.

Экономический спад, снижение платежеспособности населения, закрытие бесплатных парковок, введение торгового сбора внесли свои корректировки в финансовые результаты его работы. По сравнению с 2014 годом (174,0 млн. руб.) выручка в 2015 году (168,0 млн.руб.) уменьшилась на 3 %, по состоянию на 01.01.2016 г. вакантные площади составляют порядка 2000,00 кв.м., посещаемость Торгового центра с 4000 человек в 2014 году упала до 2500 человек под конец 2015 года.

Для улучшения данной ситуации, привлечения покупателей установлено рекламное оформление на фасаде здания, с указанием торговых марок арендаторов ТЦ «ПК-Возрождение». На 1-м этаже в нем размещен продуктовый магазин марки «ДИКСИ» (Арендатор АО «Дикси Юг», площадь 605,0 кв.м.). Введены гибкие условия аренды для новых арендаторов. В 2016 году планируется инвестировать сумму в размере не менее 15 млн. руб. на проведение работ по реконструкции 1-го этажа ТЦ и его дальнейшего рекламного оформления.

Дочерним предприятием ООО «Таймторг-2» в декабре 2014 года у Департамента городского имущества города Москвы было выкуплено нежилое помещение, площадью 902,8 кв.м. расположенное в районе Братеево на 1-м этаже жилого дома, по адресу: г. Москва, Паромная ул., д. 11/31.

В 2015 году объект успешно сдан в аренду ПАО Сбербанк России (334,0 кв.м.) и торговой сети «ДИКСИ» (561,40 кв.м.). За их счет в помещении выполнен капитальный ремонт. Срок окупаемости проекта составляет 6 лет, с учетом возврата кредитных средств.

Отдел недвижимости сопровождает все договоры аренды/субаренды нежилой недвижимости всех дочерних предприятий холдинга и договоры о сотрудничестве. Так, по договорам о сотрудничестве с телекоммуникационными компаниями на право предоставления услуг на объектах ЗАО МОФ «Парижская коммуна» сумма комиссионного вознаграждения в 2015 году достигла 1,5 млн. руб.

Отделом постоянно ведутся работы по оформлению технической документации объектов недвижимости, актуализации планировочных решений помещений, оформлению прав собственности и земельно-правовых отношений. В 2015 году в соответствии с инвестиционным контрактом на строительство МФК «Россо Рива» оформлено право собственности города Москвы на объекты инженерно-коммунального назначения (канализация и водопровод) по адресу: Москва, Шлюзовая наб., 4.

Оформлены и зарегистрированы Управлением Росреестра по Москве договора аренды земельных участков для эксплуатации многофункционального комплекса «Россо Рива» с подземной автостоянкой и здания трансформаторной подстанции. Проведены работы по согласованию проекта перепланировки части помещений на 2-м, 4-м, 5-м, 6-м этажах МФК. Получены технические документы БТИ с новыми планировочными решениями.

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.

Планы отдела на 2016 год неразрывно связаны с планами блока по управлению имущественным комплексом и всего нашего предприятия

в целом. В 2016 году нам предстоит произвести кадастровые работы, включая межевание земельных участков, по перераспределению площади земельного участка по адресу: Кожевническая ул., вл. 7, стр. 1, 2; Шлюзовая наб., вл. 6, стр. 4; Кожевнический проезд, вл. 1, 3 с целью определения возможности выделения под расположенные на нем здания отдельных земельных участков; уточнение посадки здания на земельном участке по Шлюзовой набережной, дом 6, стр. 1. Оформление технического плана и внесение изменений в кадастровый учет. Ввести в аренду новые площади из используемых ранее медресанчастью. Расширить перечень услуг, предоставляемых арендаторам.

Работу администрации и профсоюзного комитета по выполнению коллективного договора признаю положительной, акт проверки утвердить. Благодарю за внимание!



Бригадир раскройного цеха В.М. ЛАРИНА

НОВАЯ ТЕХНОЛОГИЯ - ЗАЛОГ ТОЧНОГО ВОПЛОЩЕНИЯ ИДЕЙ КОНСТРУКТОРОВ

Уважаемые коллеги! Сегодня мы обсуждаем изменения и дополнения в коллективный договор. Очень ценно, что традиция принятия и выполнения коллективных договоров сохраняется у нас на предприятии, на протяжении многих десятилетий. Перед нами стоит общая задача – это производство качественной, красивой и конкурентоспособной обуви.

Наши обувные коллекции отличаются большим разнообразием ассортимента, изяществом, красотой и в этом несомненная заслуга работников ЦМиТ. Но и от производства многое зависит. Раскройный цех – первый в технологической цепочке, и мы стараемся сделать все, чтобы точно воплощать авторский замысел наших модельеров, располагая современными технологическими возможностями. Новый участок нанесения «принтов» на детали кроя, созданный у нас в цехе относительно недавно, играет важную роль в обеспечении конкурентных преимуществ нашей обуви, как детской, так и взрослой. Как известно, для нашего цеха был приобретен и установлен итальянский автоматизированный комплекс, оснащенный микропроцессорной техникой, для раскроя материалов виброножом в комплекте со столом для компьютерной раскладки деталей. Новая технология раскроя обеспечивает более точное и быстрое воплощение конструкторских идей, она сыграла важную роль при переходе к мелкосерийному производству. Использование автомата позволяет сократить расходы на изготовление резак, средняя стоимость изготовления одного резака составляет 450 рублей. Сокращаются сроки внедрения новых моделей. Модель прямо со стола модельера попадает на раскрой, минуя изготовление шаблонов, что во много раз сокращает издержки производства.

В этом году наш цех вновь станет площадкой конкурса раскройщиков всей группы предприятий «Парижской коммуны». Мы сделаем все, чтобы коллеги с дочерних предприятий чувствовали себя уверенно на наших рабочих местах, чтобы, как всегда, конкурс прошел на высоком уровне. Это традиция, которой мы следуем многие годы. Мы гордимся передовыми рабочими-раскройщиками, как это было на протяжении всей долгой истории фабрики, благодарны за верность традициям, за возможность совершенствовать мастерство.

Мы встречаемся с ближайшими коллегами филиалов не только на конкурсах. Вместе мы проводим учебу. Снижение покупательской способности заставляет задуматься в первую очередь о снижении цены на производимую продукцию. Натуральная кожа, которая является