

## Отчет № 2.4 Отчет о выполнении задач поставленных бизнес-планом на 2006 год.

Отчет составлен в соответствии с п. 3.6, п.п. 2.4 Положения о Правлении ОАО "УК "Арсагера" и включает информацию о выполнении задач, поставленных в бизнес-плане на отчетный период.

В первом квартале 2006 года:

- 08 февраля 2006 года сформирован закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фаворит». СЧА на момент формирования составила 300 000 000,00 рублей. По состоянию на 31 марта 2006 года проинвестировано 90 % имущества фонда в соответствии с инвестиционной декларацией.
- 03 февраля 2006 года сформирован интервальный паевой инвестиционный фонд акций «Арсагера – акции 6.4». СЧА на момент формирования составила 5 289 180,91 рублей. Дополнительно в период интервала с 18 по 31 марта 2006 года привлечено 4 346 522, 34 рублей, однако в имущество фонда средства войдут во втором квартале 2006 года.
- Проведена рекламная компания, направленная на разъяснение принятой в компании технологии управления капиталом и привлечение средств в ИПИФ акций «Арсагера – акции 6.4»:
  - организован ряд публикаций в ведущих СМИ
  - компания приняла участие в выставке «Финансовый супермаркет для населения» в г. Москва.
- Начата рекламная кампания, направленная на информирование о предстоящей доэмиссии паев ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жилищное строительство».
  - В рамках данной кампании организована публикация соответствующих материалов в СМИ Санкт-Петербурга, проведен анализ московских СМИ, заключен соответствующий договор с московским специализированным изданием, выпускаемым журналом «Эксперт».
  - Компания приняла участие в специализированной выставке «Ярмарка недвижимости» в Санкт-Петербурге
  - Компания выступила с докладом на конференции «Управление инвестиционными проектами в строительстве» в г. Москва.
  - Подготовлены соответствующие презентационные материалы на русском и английском языках.
  - Разработана и реализуется программа активных продаж, направленная на привлечение андеррайтера по размещению паев ЗПИФов недвижимости.
- Начата информационная кампания в рамках подготовки к IPO
  - Проведена серия переговоров с потенциальными андеррайтерами и возможными инвесторами.
  - Подготовлены полиграфические материалы, стенд, обновлен инвестиционный меморандум и соответствующий раздел на сайте компании.
  - Компания приняла участие в 1-й Совместной конференции Московсковской межбанковской валютной биржи (ММВБ) и Лондонской фондовой биржи (ЛФБ) «Привлечение капитала в России и за рубежом: тенденции и изменения» и во II IPO Конгрессе.
- В рамках программы по продвижению продуктов компании на зарубежные рынки
  - Подготовлен ряд презентационных и аналитических материалов на английском языке, которые включают: Обзор экономики России, обзор рынка российских облигаций, обзор петербургского рынка недвижимости, описание продуктов компании.

- Создана англоязычная версия сайта компании
- В рамках регулярной маркетинговой активности
  - Компания оперативно отвечает на запросы со стороны СМИ и предоставляет комментарии по актуальным вопросам. За I квартал 2006 года компании упоминали различные независимые СМИ более 30 раз (публикации не рекламного характера).
  - Руководство компании принимает участие в организованных журналом «Наши деньги» специализированных семинарах, направленных на повышение инвестиционной грамотности населения (в частности проведен семинар для сотрудников компании Рексофт и для читателей журнала «Наши деньги» и посетителей магазина Буквоед).
- Компании впервые присвоен рейтинг надежности НАУФОР (ВВ) – средняя надежность – второй уровень.

- Создан практический алгоритм получения собственных оценок акций российских компаний.
- Разработан процесс построения хит-парадов активов исключительно на базе собственных оценок.
- Произведена специализация аналитиков по отраслям с последующей ротацией исследуемых объектов.
- Создана методология и начато прогнозирование цен на основные биржевые товары.
- Начата проработка экспертного заключения, позволяющего:
  - оценить степень готовности объекта недвижимости
  - оценить реальные сроки до сдачи объекта недвижимости
  - проконтролировать качество строительства

Оценка различных факторов будет применяться как для расчета потенциальной доходности объектов различных застройщиков, так и в целях ранжирования застройщиков.

- Полностью автоматизирован процесс расчета стоимости портфелей, финансовых результатов и доходностей.

Во втором квартале 2006 года:

- Начата кампания, направленная на подготовку размещения дополнительной эмиссии паев ЗПИФ недвижимости «Арсатера – жилищное строительство».
  - Зарегистрированы изменения в Правила доверительного управления Фонда.
  - Организована публикация рекламных материалов в СМИ Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Самары и Нижнего Новгорода.
  - Подготовлены презентационные, информационно-аналитические материалы на русском и английском языках.
  - Совместно с андеррайтером (МДМ-Банк) реализуется программа по размещению паев Фонда, проводятся переговоры с потенциальными инвесторами.
- В рамках программы по продвижению продуктов компании на зарубежные рынки
  - Подготовлен ряд презентационных материалов на английском языке для проведения переговоров с иностранными инвесторами, которые включают: представление компании, описание инвестиционных возможностей в

- России, описание инвестиционного подхода УК «Арсгера» и описание возможных вариантов сотрудничества.
- Разработана инвестиционная концепция Фонда облигаций для иностранных инвесторов, а также презентационные и аналитические материалы по данному продукту.
  - Переведены на английский язык ряд внутренних документов Компании: инвестиционный меморандум, правила ЗПИФ недвижимости «Арсгера – жилищное строительство» и правила ИДУ.
  - Начато издание на английском языке Еженедельного обзора по ситуации на российском фондовом рынке
  - Проведена серия встреч с инвесторами в Швейцарии, Лихтенштейне, Стокгольме, Москве.
- В рамках регулярной маркетинговой активности Компания оперативно отвечает на запросы со стороны СМИ и предоставляет комментарии по актуальным вопросам. За II квартал 2006 года компанию упоминали различные независимые СМИ более 30 раз (публикации не рекламного характера).
  - Начата разработка нового сайта компании.
  - Рейтинговое агентство НАУФОР подтвердило рейтинг надежности на уровне «BB – средняя надежность», прогноз стабильный.
  - Внедрена система построения собственных оценок на акции. Построены и обновлены в соответствии с новой методикой модели по более чем 200 эмитентам акций.
  - Продолжена работа по созданию моделей прогнозирования цен сырьевых биржевых товаров.
  - Продолжена работа по созданию автоматизированной системы формирования отчетности по Фондам недвижимости. Начата разработка базы данных по недвижимости, для составления отчетности и прогнозирования доходности от этапов строительства.
  - Разработана структура экспертного заключения соблюдения этапности, технологии и качества строительства объектов. Начато усовершенствование модели спроса/предложения (прогноз индекса цен на жилую недвижимость) учитывающую ситуацию на рынке аренды.
  - Достигнута договоренность с компанией ЗАО «Вердикт» о перекладке бухгалтерской отчетности ОАО «УК «Арсгера» за 2004-2005г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

В третьем квартале 2006 года:

- С 14 по 27 июля 2006 года проведено дополнительное размещение ЗПИФН «Арсгера – жилищное строительство». В результате размещения было привлечено 36 млн рублей на внутреннем рынке. В силу негативной конъюнктуры мировых рынков не удалось привлечь к размещению иностранных инвесторов и провести размещение в полном объеме. Размещение было отложено на октябрь-ноябрь.
- В ходе подготовки к новому размещению были проведены следующие мероприятия маркетингового характера:
  - произведена корректировка фирменного стиля компании;

- разработан формат презентационных материалов (брошюр, флаеров) компании;
- изготовлены флаер, брошюра, презентация по ЗПИФН «Арсгера – жилищное строительство»;
- подготовлены аналитические материалы по рынку недвижимости Санкт-Петербурга;
- создан новый Интернет-сайт компании, который в IV квартале будет окончательно функционально наполнен;
- разработан медиа-план по продвижению ЗПИФН «Арсгера – жилищное строительство» в печатных и электронных СМИ;
- проведена массовая информационная рассылка материалов (брошюры по ЗПИФН «Арсгера – жилищное строительство», аналитического обзора МДМ-Банка и аналитического обзора компании) по банкам, пенсионным фондам, крупным юридическим лицам по всей России (общий объем рассылки – более 1000 экземпляров).
- Для продвижения фондов компании (в первую очередь – ЗПИФН «Арсгера – жилищное строительство») были заключены договоры о сотрудничестве с двумя агентами: АКБ «Российский Капитал» (ОАО) – 2 агентских пункта в Санкт-Петербурге и ООО «АЛОП+» (проект «Сеть Паевых Супермаркетов») – 20 агентских пунктов в 18-ти городах России, включая 2 пункта в Москве.
- Проведены переговоры с со-андеррайтерами – АКБ «РОСБАНК» (ОАО) и скандинавской инвестиционной группой «FIM» – по привлечению средств в ЗПИФН «Арсгера – жилищное строительство». Проведена серия презентаций данного фонда для инвесторов в Лондоне, Хельсинки и Цюрихе.
- Создана автоматизированная база по объектам жилой недвижимости.
- Осуществлена информационная поддержка первой и второй дополнительных эмиссий ЗПИФ недвижимости «Арсгера - жилищное строительство».
- Запущена ротация эмитентов по отраслям среди аналитиков по акциям.
- Расширен круг сырьевых товаров, по которым строится собственный прогноз вектора изменения цен.
- Осуществлена перекладка бухгалтерской отчетности ОАО «УК «Арсгера» за 2004-2005 г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности при помощи компании ЗАО «Вердикт».

В четвертом квартале 2006 года:

- План по привлечению средств в доверительное управление (ИДУ, паевые инвестиционные фонды) выполнен на **36,36 %**,
- План по доходам от управления собственным портфелем ОАО «УК «Арсгера» выполнен на **34,65%**,
- Расходы компании, произведенные за IV квартал, составили **101,02 %** от запланированных бизнес-планом,
- В октябре 2006 года с помощью двух агентов – ООО «АЛОП+» (проект «Сеть Паевых Супермаркетов») и АКБ «Российский Капитал» (ОАО) – была развернута розничная сеть продаж паев фондов компании (в первую очередь – ЗПИФН

«Арсагера – жилищное строительство»), состоящая из 22 агентских пунктов в 18-ти городах России (включая 2 пункта в Москве).

- С 3 по 16 ноября 2006 года проведено дополнительное размещение ЗПИФН «Арсагера – жилищное строительство». В результате дополнительного размещения стоимость чистых активов фонда увеличилась с 63 679 684,40 руб. до 114 776 435,61 руб. (было привлечено 51,1 млн рублей), у фонда появилось 145 новых пайщиков из 18 городов России: Москва, Санкт-Петербург, Архангельск, Великий Новгород, Волгоград, Воронеж, Екатеринбург, Иркутск, Нижний Новгород, Новосибирск, Омск, Пермь, Самара, Саратов, Тюмень, Уфа, Чебоксары, Челябинск.
- В конце ноября – начале декабря розничная сеть компании увеличилась за счет новых агентских пунктов ООО «АЛОР+» (проект «Сеть Паевых Супермаркетов») и составила 39 агентских пунктов в 26-ти городах России (включая 5 пунктов в Москве).
- С 16 по 29 декабря 2006 года проведено дополнительное размещение ЗПИФН «Арсагера – жилищное строительство». В результате дополнительного размещения стоимость чистых активов фонда увеличилась с 118 074 057,39 руб. до 149 467 106,37 руб. (было привлечено 31,4 млн рублей), у фонда появилось 95 новых пайщиков из 18 городов России: Москва, Санкт-Петербург, Архангельск, Волгоград, Воронеж, Иркутск, Казань, Краснодар, Нижний Новгород, Новосибирск, Новочебоксарск, Омск, Пермь, Саратов, Стерлитамак, Тюмень, Чебоксары, Челябинск.

Таким образом, на 9 января 2007 года у фонда было 283 пайщика из 22 городов России: Москва, Санкт-Петербург, Архангельск, Великий Новгород, Волгоград, Воронеж, Екатеринбург, Иркутск, Казань, Краснодар, Нижний Новгород, Новосибирск, Новочебоксарск, Омск, Пермь, Самара, Саратов, Стерлитамак, Тюмень, Уфа, Чебоксары, Челябинск.

- В этот период также проводились прямые продажи паев ЗПИФН «Арсагера – жилищное строительство» российским и иностранным институциональным инвесторам, прежде всего банкам и пенсионным фондам. По итогам работы было привлечено:

Региональные банки	- 10 000 000
Московские банки (ОФБУ)	- 6 000 000
Иностранные инвесторы	- 20 750 000

Проведены переговоры:

- с андеррайтерами (и маркет-мейкерами) для участия в последующих размещениях – 48 (из них подтвердили готовность продолжить сотрудничество - 8)
- с 31 пенсионным фондам, 4 из которых готовы продолжить обсуждение сотрудничества
- с 10 ОФБУ, из всех ОФБУ 3 разрешено покупать паи, 1 ОФБУ привлечен в декабре, с одним продолжается обсуждение возможного участия, третий ожидает повышения ликвидности.
- с 68 Банками (по вопросу агентирования паев), 24 из них подтвердили готовность продолжать сотрудничество
- с 19 Казахскими Инвесторами (банками и инвестиционными компаниями), 6 из них подтвердили готовность продолжать сотрудничество
- с инвестиционными компаниями (по вопросу агентирования паев) – 45 (из них подтвердили готовность продолжить сотрудничество - 12)

В аналитическом управлении:

- проводилась регулярная работа по экономическому анализу деятельности эмитентов.

Управляющие трейдеры по акциям:

- разработаны новые формы отчетности:
  - агрегированный отчет по фирме (позиции по ценным бумагам),
  - отчет о структуре портфеля, учитывающий отраслевую диверсификацию.
- разработаны и внедрены изменения в торговый регламент.

Управляющий трейдер по недвижимости:

- установлены взаимоотношения с двумя новыми застройщиками.

### **Итого за 2006 год:**

- План по привлечению средств в доверительное управление (ИДУ, паевые инвестиционные фонды) выполнен на **52,46 %**.
- План по доходам от управления собственным портфелем ОАО «УК «Арсатера» выполнен на **31,21 %**.
- Расходы компании, произведенные за 2006, составили **81,85%** от запланированного уровня.
- Сформированы ЗПИФ недвижимости «Фаворит» и ИПИФ акций «Арсатера – акции 6.4»
- В 2006 году не были выведены на рынок новые продукты: ОПИФ акций «Арсатера – акции 6.1» и ЗПИФ недвижимости «Арсатера – рентная недвижимость»
- ОАО «УК «Арсатера» присвоен рейтинг надежности НАУФОР (ВВ) – средняя надежность – второй уровень.
- Не было проведено размещение акций в форме IPO.
- Осуществлена перекладка бухгалтерской отчетности ОАО «УК «Арсатера» за 2004-2005 г. в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности при помощи компании ЗАО «Вердикт».