

ОАО «Центр Международной Торговли»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2014 года,
и аудиторское заключение**

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	13

ОАО «Центр Международной Торговли»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2014 года

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2014	31 декабря 2013
Активы			
Основные средства	14	10,243,337	11,006,882
Инвестиционное имущество	15	41,169,501	40,980,075
Нематериальные активы	16	62,870	45,879
Прочие инвестиции	17	11,200	4,708
Отложенные налоговые активы	18	14,503	13,101
Авансы, выданные под приобретение основных средств и инвестиционного имущества		77,776	152,539
Долгосрочные авансы выданные		205	227
Внеоборотные активы		51,579,392	52,203,411
 Запасы	19	117,659	104,614
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	423,777	558,451
Активы по текущему налогу на прибыль		37,753	180,632
Прочие инвестиции	17	3,803,084	3,128,509
Денежные средства и их эквиваленты	21	3,125,549	1,203,981
Активы, предназначенные для продажи	7	-	61,787
Оборотные активы		7,507,822	5,237,974
Итого активов		59,087,214	57,441,385

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2014	31 декабря 2013
Капитал			
Уставный капитал	22	1,062,736	1,069,353
Резерв собственных акций		(2,109,289)	(2,050,219)
Резерв переоценки основных средств	5, 14	3,487,355	3,647,546
Нераспределенная прибыль		46,088,005	44,013,656
Капитал, причитающийся собственникам Компании		48,528,807	46,680,336
Неконтролирующая доля		(25,978)	(25,978)
Итого капитала		48,502,829	46,654,358
Обязательства			
Долгосрочная кредиторская задолженность	25	58,066	56,179
Обязательства по вознаграждениям работникам	24	318,755	390,987
Отложенные налоговые обязательства	18	8,832,366	8,895,035
Долгосрочные обязательства		9,209,187	9,342,201
Краткосрочные кредиты и займы		524	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	1,151,888	1,337,676
Обязательства по текущему налогу на прибыль		125,428	142
Краткосрочные обязательства по вознаграждениям работникам	24	26,747	27,647
Резервы под неиспользованные отпуска		70,611	71,484
Обязательства, предназначенные для продажи	7	-	7,877
Краткосрочные обязательства		1,375,198	1,444,826
Итого обязательств		10,584,385	10,787,027
Итого капитала и обязательств		59,087,214	57,441,385

Генеральный директор Компании

Главный бухгалтер Компании

Саламатов В.Ю.

Богословская В.Л.

23 апреля 2015 года

тыс. руб.	Прим.	2014	2013
Выручка	8	6,252,358	6,328,855
Себестоимость продаж	9	(2,242,227)	(2,093,137)
Валовая прибыль		4,010,131	4,235,718
Прочие доходы		22,719	37,977
Коммерческие расходы	10	(604,597)	(586,463)
Общехозяйственные и административные расходы	11	(2,392,163)	(2,201,551)
Прибыль (Убыток) от переоценки инвестиционного имущества	5, 15	(32,972)	557,550
Убыток от обесценения основных средств	5, 14	(64,264)	(7,428)
Результаты операционной деятельности		938,854	2,035,803
Финансовые доходы	12	2,139,475	319,620
Финансовые расходы	12	(35,814)	(55,519)
Чистые финансовые доходы		2,103,661	264,101
Прибыль до налогообложения		3,042,515	2,299,904
Расход по налогу на прибыль	13	(695,108)	(635,846)
Прибыль за отчетный год		2,347,407	1,664,058
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, которые не будут вноситься в состав прибыли или убытка:</i>			
Переоценка основных средств	5, 14	(196,630)	(42,573)
Переоценка чистого обязательства (актива) пенсионного плана с установленными выплатами	24	88,747	39,105
Соответствующий налог на прибыль	13	21,577	694
Прочий совокупный убыток за отчетный год, за вычетом налога на прибыль		(86,306)	(2,774)
Общий совокупный доход за отчетный год		2,261,101	1,661,284

Прибыль, причитающаяся:

Собственникам Компании	2,347,407	1,684,131
Держателям неконтролирующих долей	-	(20,073)

Прибыль за отчетный год	2,347,407	1,664,058
--------------------------------	------------------	------------------

Общий совокупный доход, причитающийся:

Собственникам Компании	2,261,101	1,681,357
Держателям неконтролирующих долей	-	(20,073)


Общий совокупный доход за отчетный год	2,261,101	1,661,284
-----------------------------------------------	------------------	------------------

Прибыль на акцию

Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	23	2.52	1.75
--------------------------------------------------	----	------	------

Генеральный директор Компании

Главный бухгалтер Компании


 Саламатов В.Ю.




 Богословская В.Л.

23 апреля 2015 года

тыс.руб.

Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании					Итого	Неконт- ролирующая доля	Итого капитала
	Уставный капитал	Резерв собственных акций	Резерв переоценки основных средств	Нераспре- деленная прибыль	Итого			
Остаток на 1 января 2014 года	1,069,353	(2,050,219)	3,647,546	44,013,656	46,680,336	(25,978)		46,654,358
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	2,347,407	2,347,407	-		2,347,407
Прибыль за отчетный год	-	-	-	-	-	-		-
Прочий совокупный доход	-	-	(196,630)	-	(196,630)	-		(196,630)
Переценка основных средств	-	-	-	-	-	-		-
Выбытие объектов основных средств, учитываемых по справедливой стоимости	-	-	(2,887)	2,887	-	-		-
Актуарные прибыли по планам с установленными выплатами	-	-	-	88,747	88,747	-		88,747
Налог на прибыль в отношении прочего совокупного дохода	-	-	39,326	(17,749)	21,577	-		21,577
Итого прочего совокупного дохода	-	-	(160,191)	73,885	(86,306)	-		(86,306)
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	(160,191)	2,421,292	2,261,101	-		2,261,101
Операции с собственниками Компании	-	-	-	(346,943)	(346,943)	-		(346,943)
Дивиденды	(6,617)	(59,070)	-	-	(65,687)	-		(65,687)
Операции с собственными акциями	(6,617)	(59,070)	-	(346,943)	(412,630)	-		(412,630)
Итого взносов и выплат	-	-	-	-	-	-		-
Изменения долей владения	-	-	-	-	-	-		-
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	-	-	-	-		-
Итого изменение долей владения	-	-	-	-	-	-		-
Итого операций с собственниками Компании	(6,617)	(59,070)	-	(346,943)	(412,630)	-		(412,630)
Остаток на 31 декабря 2014 года	1,062,736	(2,109,289)	3,487,355	46,088,005	48,528,807	(25,978)		48,502,829

9

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс.руб.

тыс.руб.							
Капитал, причитающийся собственникам Компании							
Прим.	Уставный капитал	Резерв собственных акций	Резерв нераспределенных основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитала
	1,040,022	(2,408,680)	3,681,604	42,656,746	44,969,692	(39,035)	44,930,657
	-	-	-	1,684,131	1,684,131	(20,073)	1,664,058
14	-	-	(42,573)	-	(42,573)	-	(42,573)
24	-	-	-	39,105	39,105	-	39,105
13.18	-	-	8,515 (34,058)	(7,821) 31,284	694 (2,774)	-	694 (2,774)
	-	-	(34,058)	1,715,415	1,681,357	(20,073)	1,661,284
Операции с собственниками Компании							
Взносы и выплаты							
22	-	-	-	(281,373)	(281,373)	-	(281,373)
	29,331	358,461	-	-	387,792	-	387,792
	29,331	358,461	-	(281,373)	106,419	-	106,419
Изменения долей владения							
27	-	-	-	(77,132)	(77,132)	33,130	(44,002)
	-	-	-	(77,132)	(77,132)	33,130	(44,002)
Итого операций с собственниками Компании							
	29,331	358,461	-	(358,405)	29,287	33,130	62,417
	1,069,353	(2,050,219)	3,647,546	44,013,656	46,680,336	(25,978)	46,654,358
Остаток на 31 декабря 2013 года							

Главный бухгалтер Компании

Боголюбовская В.Л. 23 апреля 2015 года

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс.руб.	Прим.	2014	2013
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный год от продолжающейся деятельности		2,347,407	1,664,058
Корректировки:			
Амортизация	14, 16	622,661	626,603
Убытки от обесценения и списания основных средств	11, 14	77,560	22,070
Финансовые доходы	12	(2,139,475)	(319,620)
Финансовые расходы	12	35,814	55,519
Изменения в сумме резервов по сомнительным долгам и списание дебиторской задолженности		107,218	818
Изменения в сумме прочих резервов		(27)	2,470
Прибыль (убыток) от переоценки инвестиционного имущества	15	32,972	(557,550)
Расход по налогу на прибыль	13	695,108	637,947
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		1,779,238	2,132,315
Изменение запасов		(14,931)	(10,112)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		45,030	(29,697)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		(187,959)	22,100
Изменение резервов и обязательства по неиспользованным отпускам		(873)	11,468
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль		1,620,505	2,126,074
Налог на прибыль уплаченный		(467,861)	(545,782)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности от продолжающейся деятельности		1,152,644	1,580,292

тыс.руб.	Прим.	2014	2013
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные по банковским депозитам		166,639	151,614
Приобретение нематериальных активов, основных средств, инвестиционного имущества	14-16	(287,129)	(306,061)
Размещение средств на депозитах		(5,868,914)	(9,352,292)
Закрытие депозитов		6,683,218	8,287,980
Продажа финансовых активов		-	13,010
Продажа основных средств, инвестиционного имущества	14-16	1,918	3,312
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности		695,732	(1,202,437)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Приобретение неконтролирующих долей	27	-	(44,002)
Операции с собственными акциями		(65,687)	387,792
Привлечение заемных средств		143	143
Дивиденды выплаченные		(345,963)	(281,373)
Налог на прибыль уплаченный с дивидендов		(5,368)	(4,979)
Чистый поток денежных средств от/ (использованных в) финансовой деятельности		(416,875)	57,581
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		1,431,501	435,436
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	21	1,203,981	747,920
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		489,776	20,916
Денежные средства и их эквиваленты в составе активов на продажу на 31.12.13		291	(291)
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря - продолжающаяся деятельность	21	3,125,549	1,203,981

Генеральный директор Компании

Главный бухгалтер Компании

Саламатов В.Ю.

Богословская В.Л.

23 апреля 2015 года

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие.....	14	19. Запасы	38
2 Заявление о соответствии МСФО	15	20. Торговая и прочая дебиторская задолженность.....	38
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	15	21. Денежные средства и их эквиваленты	39
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	16	22. Капитал и резервы.....	40
5 Оценка справедливой стоимости	16	23. Прибыль на акцию	41
6 Операционные сегменты	23	24. Вознаграждения работникам.....	42
7 Активы, предназначенные для продажи.....	27	25. Долгосрочная и краткосрочная кредиторская задолженность.....	43
8 Выручка	28	26. Управление рисками	44
9 Себестоимость продаж	28	27. Приобретение неконтролирующих долей.....	49
10 Коммерческие расходы	29	28. Операционная аренда.....	50
11. Общехозяйственные и административные расходы.....	29	29. Принятые обязательства	50
12. Нетто-величина финансовых доходов	30	30. Условные активы и обязательства.....	50
13. Расход по налогу на прибыль	30	31. Операции со связанными сторонами	52
14. Основные средства.....	32	32. События после отчетной даты.....	53
15. Инвестиционное имущество	34	33. База для оценки	53
16. Нематериальные активы.....	35	34. Изменения учетной политики	53
17. Прочие инвестиции.....	36	35. Основные положения учетной политики.....	55
18. Отложенные налоговые активы и обязательства.....	36	36. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	73

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

В состав Группы ОАО «Центр Международной Торговли» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемые «Группа») входят российские открытые акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации). Компания была зарегистрирована 16 сентября 1992 года.

На отчетную дату обыкновенные акции Компании включены в котировальный список первого уровня ЗАО «ФБ ММВБ»; привилегированные акции – в котировальный список второго уровня ЗАО «ФБ ММВБ» (примечание 22).

Компания зарегистрирована по адресу: Российская Федерация, 123610, город Москва, Краснопресненская набережная, дом 12.

Основными видами деятельности предприятий Группы являются:

- предоставление в аренду офисных помещений, квартир и мест для парковки, включая оказание арендаторам телекоммуникационных услуг и иных услуг делового характера, а также предоставление в аренду мест для парковки;
- оказание гостиничных услуг, включая управление гостиницами и обеспечение питанием гостей;
- ресторанная деятельность;
- оказание конгрессно-выставочных услуг, включая управление конгресс-центром, оказание услуг по проведению конференций, съездов и иных крупномасштабных мероприятий, а также сопутствующих деловых услуг высокого качества в соответствии со стандартами Ассоциации центров международной торговли.

Комплекс недвижимости Группы включает недвижимость в городе Москве, а именно: три офисных здания, конгресс-центр, гостиницу «Crowne Plaza Moscow WTC», эксклюзивный клубный корпус отеля «Crowne Plaza Moscow World Trade Centre», апарт-отель «Международная-2», апарт-отель «Эридан-1» и «Эридан-2», гостиничный комплекс «Союз», автоматизированный многоуровневый паркинг, рестораны высшей категории «Континенталь», «Real Food Restaurant» и «Dorchester», комплекс офисно-складских зданий; а также части административных зданий в Саранске и Краснодаре. Подробное описание указанных объектов приведено в примечании 5а.

Конечным контролирующим собственником ОАО «ЦМТ» является Торгово-промышленная палата Российской Федерации – негосударственная некоммерческая организация, представляющая интересы малого, среднего и крупного бизнеса, которая охватывает своей деятельностью все сферы предпринимательства: промышленность, внутреннюю и внешнюю торговлю, сельское хозяйство, финансовую систему, услуги.

Ниже представлены основные дочерние предприятия, результаты деятельности которых включены в данную консолидированную отчетность:

	Право голосования / Эффективный процент владения Компанией	
	31 декабря 2014	31 декабря 2013
ОАО «ГК «Союз»	100.00%	100.00%
ООО «ЦМТ-Регион»	100.00%	100.00%
ООО «Совинцентр-2»	100.00%	100.00%
ООО «Проминэкспо»	100.00%	100.00%
ОАО «ЦМТ-Краснодар»	100.00%	100.00%
ООО «ЦМТ-Регион-Саранск»	80.00%	80.00%

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи некоторые характеристики развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые, к тому же, подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2 Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности ("МСФО") за год, закончившийся 31 декабря 2014 года.

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и ее дочерних предприятий, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 35(f)(iii) – срок полезного использования основных средств,
- Примечание 26(b)(ii) – оценочные резервы в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности,
- Примечания 35(q) (ii) – признание отложенных налоговых активов и обязательств.

Информация о допущениях и неопределенностях в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 5 – ключевые допущения при определении справедливой стоимости основных средств и инвестиционного имущества;
- Примечание 24 – оценка обязательства плана с установленными выплатами: основные актуарные допущения.

5 Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы специалисты отдела подготовки консолидированной финансовой отчетности в целом отвечают за надзор за проведением всех существенных оценок справедливой стоимости, включая оценки Уровня 3, и отчитываются непосредственно перед заместителем генерального директора по финансам и экономике.

Группа специалистов по оценке на регулярной основе проверяет существенные ненаблюдаемые исходные данные и корректировки оценок. Если для оценки справедливой стоимости применяется информация, получаемая от третьих лиц, например, агентств недвижимости по определению арендных ставок, то группа специалистов по оценке анализирует полученное подтверждение от третьих лиц на предмет обоснования вывода о соответствии данной оценки требованиям МСФО, включая определение уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому данная оценка должна быть отнесена.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

При определении справедливой стоимости активов и обязательств на отчетную дату в большинстве случаев были использованы ненаблюдаемые исходные данные за исключением финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

(а) Основные средства и инвестиционное имущество

Для определения справедливой стоимости основных средств (за исключением незавершенного строительства) и инвестиционного имущества Группа привлекала независимого профессионального оценщика.

Для целей оценки активы были распределены по группам, в рамках которых генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемых другими активами или группами активов (далее «имущественный комплекс», «ИК»).

В большинстве случаев имущественный комплекс – комплекс активов, включающий объекты недвижимого имущества, земельные участки, на которых располагаются данные объекты недвижимого имущества, а также движимое имущество, используемое в процессе эксплуатации имущественного комплекса, со следующими основными характеристиками:

Имущественный комплекс	Адрес	Характеристики
Основные средства		
Гостиница «Crowne Plaza Moscow WTC»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Гостиница на 575 номеров
Клубный корпус отеля «Crowne Plaza Moscow Trade Centre»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Гостиница на 149 номеров
Административное здание	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь 3,879 кв.м.
Гостиничный Комплекс «Союз»	г. Москва, Левобережная ул., вл.12, вл.10 стр.1	Гостиничный комплекс на 157 номеров
Имущественный комплекс	Адрес	Характеристики
Инвестиционное имущество		
Апарт-отель «Эридан-1»	г. Москва, Балаклавский проспект, 2 корп. 2	Апарт-отель на 164 номера, сдаваемых на длительный срок
Апарт-отель «Эридан-2»	г. Москва, Кировоградская ул., 32	Апарт-отель на 176 номеров, сдаваемых на длительный срок
ОАО «ЦМТ-Краснодар»	г. Краснодар, ул. Советская, 30	Офисные помещения общей площадью 8,642 кв. м
ООО «Проминэкспо»	г. Москва, улица Кошюбинского, вл. 4, стр. 2, 3, 4	Комплекс зданий производственно-складского назначения общей площадью 21,278 кв.м., предназначенных для сдачи в аренду
«ЦМТ-Офис 1»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 35,324 кв. м., из них арендопригодной площади – 22,952 кв.м.
«ЦМТ-Офис 2»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 42,514 кв.м., из них арендопригодной площади – 29,843 кв.м.
«ЦМТ-Офис 3»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 29,778 кв. м., из них арендопригодной площади – 22,308 кв.м.
«ЦМТ-конгресс холл»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 6,653 кв. м., из них арендопригодной площади – 3,411 кв.м.
«ЦМТ-Международная-2»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 48,894 кв.м., из них арендопригодной площади офисов, магазинов, ресторанов – 28,947 кв.м. и арендопригодной площади апартаментов – 3,622 кв.м.
«ЦМТ-торговая галерея МОЛЛ»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 21,455 кв.м., из них арендопригодной площади – 7,207 кв.м.
«Паркинг 1»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 18,192 кв.м.
«Паркинг 2»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 21,505 кв.м.

Арендопригодная площадь указана исходя из физического размера, сдаваемых в аренду помещений по состоянию на 31 декабря 2014 года. В договорах операционной аренды площадь указывается по стандартам ВОМА, которые включают в площадь помещения общего пользования.

Объекты недвижимости, принадлежащие Группе и зарегистрированные по адресу г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12, расположены на земельном участке, который используется Группой безвозмездно по договору аренды со сроком действия до 2042 года.

При определении справедливой стоимости объектов основных средств и инвестиционного имущества применялись следующие методы:

Имущественный комплекс	31 декабря 2014 и 31 декабря 2013	
	Движимое имущество	Недвижимое имущество
Земельные участки	-	сравнительный
Гостиница «Crowne Plaza Moscow WTC»	затратный	доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества
Клубный корпус отеля «Crowne Plaza Moscow Trade Centre»	затратный	доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества
Административное здание	затратный	сравнительный
Гостиничный Комплекс «Союз»	затратный	доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества
ООО «Проминэкспо»	затратный	доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества
Апарт-отель «Эридан-1», апарт-отель «Эридан-2»	затратный	сравнительный
ОАО «ЦМТ-Краснодар»	затратный	сравнительный
ООО «ЦМТ-Регион-Саранск»	затратный	сравнительный
«ЦМТ-Офис 1», «ЦМТ-Офис 2», «ЦМТ-Офис 3»	затратный	доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества
«ЦМТ-конгресс холл», «ЦМТ-торговая галерея МОЛЛ»	затратный	доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества
«ЦМТ-Международная- 2»	затратный	доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества
«Паркинг 1», «Паркинг 2»	затратный	доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества

(i) Основные допущения, применяемые при использовании доходного подхода

Имущественный комплекс	31 декабря 2014					31 декабря 2013				
	Прогноз- ный период, лет	Средние годовые темпы роста в прогнозном периоде, %		Темпы роста в постпроектный период, % (постпроектный период)	Ставка дисконтирования, % (постпроектный период)	Прогноз- ный период, лет	Средние годовые темпы роста в прогнозном периоде, %		Темпы роста в постпроектный период, %	Ставка дисконтирования, % (постпроектный период)
		доходы	расходы				доходы	расходы		
Гостиница «Stowle Plaza Moscow WTC»	5	7	10	5	15	9	5	7	2	14
Клубный корпус отеля «Stowle Plaza Moscow Trade Centre»	5	17	23	5	15	9	13	11	2	13
Комплекс объектов питания Гостиничный Комплекс «Союз»	5	9	7	5	15	9	7	7	2	12
«ЦМТ-Офис 1»	5	14	18	5	17	11	8	7	2	15
«ЦМТ-Офис 2»	5	6	13	5	15	9	5	15	2	12
«ЦМТ-Офис 3»	5	5	16	5	15	9	5	15	2	12
«ЦМТ-Офис 3»	5	7	17	5	15	9	5	15	2	12
«ЦМТ-конгресс холл»	5	5	3	5	15	9	5	8	2	12
«ЦМТ-торговая галерея МОЛЛ»	5	9	11	5	15	9	5	16	2	12
«ЦМТ-Международная-2»	5	6	9	5	15	9	5	11	2	12
«Паркинг 1»	5	4	9	5	18	12	5	8	2	14
«Паркинг 2»	5	4	8	5	18	12	5	8	2	14
«Проминжестро»	5	5	4	5	16	10	4	5	2	13

Прогноз доходов в прогнозном периоде осуществлялся:

- для офисов – на основе анализа рыночных данных с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, с их последующей корректировкой на темп роста индекса потребительских цен;
- для гостиниц и прочих объектов – на основе накопленных данных за прошлые периоды и фактических операционных результатов.

Расчетная справедливая стоимость увеличивается (уменьшается), если:

- Ожидаемый темп роста рыночных арендных платежей, стоимости номера в сутки будет выше (ниже);
- Показатель заполняемости будет выше (ниже);
- Ожидаемый темп роста расходов будет ниже (выше); или
- Ставка дисконтирования, скорректированная на риск будет ниже (выше).

В качестве итогового показателя темпов роста денежных потоков в постпрогнозном периоде было принято значение индекса потребительских цен в долгосрочной перспективе, прогнозируемого Министерством экономического развития РФ – 105% для 2014 года и 102% для 2013 года.

(ii) Основные допущения, применяемые при использовании сравнительного подхода

При применении сравнительного подхода для определения справедливых стоимостей имущественных комплексов использовалась информация о продажах аналогичных объектов (количеством не менее трех) с учетом корректировок по ключевым параметрам. Данные параметры включают в себя тип зарегистрированных прав собственности, наличие обременений, условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости, динамика цен на рынке, местоположение, физические характеристики..

	Апарт-отели «Эридан-1», «Эридан-2»	ОАО «ЦМТ- Краснодар»	ООО «ЦМТ- Регион- Саранск»	Администра- тивное здание
Количество аналогов	5	4	4	3
Диапазон стоимости за квадратный метр (тыс.руб)	135-222	64-77	53-68	139-192
Корректировки на площадь	0%	(21.6%-)0.3%	10%-15%	2.7%-26.4%
Корректировка на торг	(3%)	(10%)	10%	10%-30%
Корректировка на местоположение	0%	0%	0%	0%-15.5%
Корректировка на состояние, уровень отделки	0%	0%-6.5%	7%-11%	0%-3.5%
Права на объекты-аналоги	собственность	собственность	собственность	собственность

Справедливая стоимость движимого имущества на 31 декабря 2014 года была определена путем корректировки справедливой стоимости имущества на предыдущую отчетную дату с использованием индексов Федеральной службы государственной статистики по группам оборудования.

Основные исходные данные, использованные при определении справедливой стоимости земельных участков следующие:

	Гостиничный Комплекс «Союз» (земля)	Административ- ное здание (земля)	ОАО «ЦМТ- Краснодар» (земля)	ООО «Проминвестпо» (земля)
Количество аналогов	3	3	5	3
Диапазон стоимости за квадратный метр (тыс.руб.)	28- 35	33- 54	19 - 20	10 - 12
Корректировки на площадь	0% - 5%	0% - 9%	0%	0%
Корректировка на торг	-15%	-15%	-15%	-13%
Корректировка на местоположение	(8.5%) - 28.5%	148.5% - 249%	0%	7.1% - 16.6%
Корректировка на состав передаваемых прав на объект	47%	0%	0%	0% - 5%
Корректировка на категорию земельного участка	0% - 200%	0% - 200%	0% - 200%	0% - 100%
Права на объекты-аналоги	аренда	аренда	собственность	аренда, собственность

(b) Долевые и долговые ценные бумаги

Справедливая стоимость долевых и долговых ценных бумаг с отражением ее изменений в составе прибыли и убытков, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Также применяется техника оценки, включающая такие технические приемы как анализ рыночных коэффициентов (мультипликаторов) и дисконтирование ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования. Справедливая стоимость инвестиций, удерживаемых до срока погашения, определяется исключительно для целей раскрытия информации.

(c) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением относящейся к незавершенному строительству, оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

(d) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

6 Операционные сегменты

Группа выделила девять отчетных сегментов, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Эти бизнес-единицы оказывают комплексные услуги по сдаче в аренду площадей, гостиничные услуги, услуги по проведению конгрессов и выставок, услуги общественного питания. В силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для бизнес-единиц различаются, управление ими осуществляется раздельно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц на регулярной основе анализируются генеральным директором. Стратегические решения выносятся на одобрение и утверждаются Советом Директоров. Информация, предоставляемая заместителям генерального директора, готовится на основании данных бухгалтерского учета в соответствии с российскими стандартами учета.

Далее представлен краткий обзор деятельности, осуществляемой каждым отчетным сегментом Группы:

Гостиничный комплекс. Включает гостиницу «Crowne Plaza Moscow WTC» и Клубный корпус отеля «Crowne Plaza Moscow World Trade Centre», один из самых крупных отелей г. Москвы с номерным фондом в 724 номера, являющийся лидером среди отелей сети «Интерконтиненталь» в Восточной Европе. В комплекс гостиничных услуг входит проживание в номерах, предоставление услуг связи, питания, прачечной, химчистки и прочее.

Комплекс объектов питания. Включает предприятия питания различного уровня, находящиеся на территории Центра международной торговли и близлежащих территориях (Парк «Красная Пресня»), а также организацию выездного обслуживания мероприятий (кейтеринг). В консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2013 года, и более ранние периоды данная бизнес-единица была представлена в составе отчетного сегмента «Гостиничный комплекс». В данной консолидированной финансовой отчетности данные за 2013 год были пересчитаны путем выделения показателей комплекса объектов питания в отдельный отчетный сегмент для их представления на сопоставимой основе.

Офисно-квартирный комплекс. Включает 3 офисных здания, апарт-отель «Международная-2», 2 автоматизированных паркинга, располагающихся на территориях, прилегающих к Центру международной торговли, торговую галерею «МОЛЛ». Предоставление в аренду офисных площадей, апартаментов и нетиповых площадей (места на паркингах и торговые площади галереи «МОЛЛ»).

Апарт-отель «Эридан». Предоставление в аренду квартир на длительный срок.

Конгресс-Центр. Услуги по управлению конгресс - центром, оказание услуг по проведению конференций, съездов и иных крупномасштабных мероприятий, а также сопутствующих деловых услуг высокого качества в соответствии со стандартами Ассоциации центров международной торговли.

Гостиничный комплекс «Союз». Оказание гостиничных услуг.

Офисно-складской комплекс «Проминэкспо». Предоставление в аренду офисных и складских площадей.

Прочие услуги ЦМТ представлены финансовой деятельностью Группы, а также службами технической дирекции, информатики и связи и прочими подразделениями, оказывающими услуги для всех бизнес-единиц. Ни один из этих видов деятельности не соответствует количественным критериям для выделения их в качестве отчетных сегментов ни в 2014, ни в 2013 году.

Регионы включают предоставление в аренду офисных площадей в г. Краснодар, а также результаты операционной деятельности дочерних компаний ООО «ЦМТ-Регион», ООО «ЦМТ-Регион-Саранск».

Следующие показатели оцениваются генеральным директором и его заместителями по каждому операционному сегменту:

- еженедельно – выручка от продажи внешним покупателям и межсегментная выручка;
- ежеквартально – расходы, валовая прибыль (доходы за вычетом прямых расходов), прибыль от операционной деятельности.
- ежегодно финансовые результаты деятельности на основе сегментных показателей прибыли до налогообложения.

Деятельность всех сегментов, кроме сегмента «Регионы», концентрируется в г.Москве. В 2014-2013 годах ни одному из покупателей индивидуальный объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов.

2014 тыс. руб.	Гостиничный комплекс	Офисно- квартирный комплекс	Комплекс объектов питания	Апарт-отель «Эридан»	Конгресс- Центр	Прочие услуги ЦМТ	ГК «Солнз»	ОСК «Промин- лекс»	Регионы	Итого
Выручка отчетного сегмента	963,219	3,751,692	676,325	224,950	280,301	145,720	92,954	129,547	46,690	6,311,398
Выручка от продаж между сегментами	(4,796)	(13,600)	-	-	-	(2,749)	-	-	(1,705)	(22,850)
Выручка сегмента	958,423	3,738,092	676,325	224,950	280,301	142,971	92,954	129,547	44,985	6,288,548
Валовая прибыль сегментов	378,066	3,171,019	76,270	72,216	107,859	(551,343)	49,696	54,507	19,874	3,378,164
Основные средства и инвестиционное имущество на 31 декабря 2014	6,454,604	34,233,839	1,798,129	4,284,062	1,005,837	-	1,282,913	1,058,819	586,944	50,705,147
Основные средства	6,454,604	-	1,798,129	-	-	-	1,282,913	-	-	9,535,646
Инвестиционное имущество	-	34,233,839	-	4,284,062	1,005,837	-	-	1,058,819	586,944	41,169,501
2013 тыс. руб.	Гостиничный комплекс	Офисно- квартирный комплекс	Комплекс объектов питания	Апарт-отель «Эридан»	Конгресс- Центр	Прочие услуги ЦМТ	ГК «Солнз»	ОСК «Промин- лекс»	Регионы	Итого
Выручка от продаж внешним покупателям	1,135,108	3,554,891	693,584	213,147	424,548	119,580	107,137	130,107	53,221	6,431,323
Выручка от продаж между сегментами	(40,256)	(26,182)	-	-	-	(7)	-	-	-	(66,445)
Выручка ИТОГО	1,094,852	3,528,709	693,584	213,147	424,548	119,573	107,137	130,107	53,221	6,364,878
Валовая прибыль сегментов	483,510	3,020,836	120,544	70,455	202,437	(562,359)	40,714	40,052	39,449	3,455,638
Основные средства и инвестиционное имущество на 31 декабря 2013	7,332,980	34,001,045	1,649,256	4,024,467	1,387,706	-	1,306,651	1,077,297	549,458	51,328,860
Основные средства	7,332,980	-	1,649,256	-	-	-	1,306,651	-	-	10,288,887
Инвестиционное имущество	-	34,001,045	-	4,024,467	1,387,706	-	-	1,077,297	489,560	40,980,075
Активы к выбытию	-	-	-	-	-	-	-	-	59,898	59,898

Сверка прибылей, активов и обязательств отчетных сегментов

тыс. руб.	2014	2013
Выручка		
Выручка от продаж внешним покупателям	6,288,548	6,364,878
<i>Корректировки:</i>		
Равномерное распределение выручки по договорам аренды	(37,266)	(37,974)
Прочие	1,076	1,951
Консолидированная выручка	6,252,358	6,328,855

Валовая прибыль за период	2014	2013
Общая валовая прибыль отчетных сегментов за период	3,378,164	3,455,638
<i>Корректировки на доходы и расходы, не относящиеся ни к одному сегменту:</i>		
Себестоимость продаж, коммерческие и административные расходы	(1,970,543)	(1,846,836)
Финансовые доходы и расходы	2,103,661	264,101
Прочие доходы	22,719	37,977
<i>Прочие корректировки:</i>		
Переоценка инвестиционного имущества	(32,973)	557,550
Убыток от обесценения основных средств	(64,264)	(7,428)
Амортизация основных средств	(133,438)	(131,631)
Прочее	(260,811)	(29,467)
Консолидированная прибыль до налогообложения	3,042,515	2,299,904

тыс. руб.	31 декабря 2014	31 декабря 2013
Основные средства и инвестиционное имущество	50,705,147	51,328,860
Основные средства, не распределяемые по сегментам	707,691	717,995
Прочие активы, не распределяемые по сегментам	7,674,376	5,394,530
Консолидированная общая величина активов	59,087,214	57,441,385

Основные средства, не распределяемые по сегментам, представляют собой здание и прочее движимое имущество, используемые в административных целях.

7 Активы, предназначенные для продажи

21 ноября 2013 года руководство Группы приняло решение о продаже доли участия в ООО «ЦМТ-Регион-Саранск». К 31 декабря 2013 года руководство предприняло необходимые меры для подготовки ООО «ЦМТ-Регион-Саранск» для немедленной продажи и инициировало активную программу поиска покупателя доли участия, поэтому в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2013 года, активы и обязательства данного дочернего предприятия были показаны в составе активов, предназначенных для продажи.

Однако в связи со сложившейся макроэкономической ситуацией в Российской Федерации во втором полугодии 2014 года ни одну сделку по отчуждению доли участия в указанном дочернем предприятии не удалось реализовать. Поэтому в данной консолидированной финансовой отчетности активы и обязательства ООО «ЦМТ-Регион-Саранск» более не классифицируются в качестве активов, предназначенных для продажи.

Вместе с тем в настоящее время руководство Группы продолжает поиск контрагента для продажи доли или сдачи в аренду имущества, числящегося на балансе ООО «ЦМТ-Регион-Саранск».

По состоянию на 31 декабря 2013 года прекращенная деятельность включала следующие активы и обязательства до исключения внутригрупповых оборотов:

тыс. руб.	2013
Активы, классифицированные в категорию предназначенных для продажи	
Инвестиционное имущество	59,898
Заласы	1,598
Денежные средства	291
Итого активы, предназначенные для продажи	61,787
Обязательства, классифицированные в категорию предназначенных для продажи	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7,025
Кредиты и займы	381
Отложенные налоговые обязательства	471
Итого обязательств перед третьими сторонами, предназначенные для продажи	7,877
Займы от компании Группы	183,802
Итого обязательства	191,679

Справедливая стоимость инвестиционного имущества выходящего предприятия была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для применения методов оценки. Методы и допущения, использованные для определения справедливой стоимости, определены в примечании 5.

8 Выручка

тыс. руб.	2014	2013
Выручка от сдачи недвижимости в аренду	4,037,380	3,781,540
Выручка от предоставления услуг гостиниц	1,100,426	1,267,265
Выручка от ресторанной деятельности	578,526	581,507
Выручка от конгрессно-выставочной деятельности	258,653	402,153
Выручка от предоставления услуг связи	157,659	174,563
Прочая выручка	119,714	121,827
	6,252,358	6,328,855

С целью сопоставимости показателей по видам выручки данным, используемым для управленческого анализа, руководство Группы отразило следующие реклассификации сравнительных показателей за 2013 год в данной консолидированной финансовой отчетности:

- Выручка от предоставления завтраков клиентам гостиниц, минибаров и поэтажного обслуживания в сумме 122 млн.руб. перенесены из состава выручки от ресторанной деятельности в состав выручки от предоставления гостиничных услуг, т.к. они являются частью комплексной услуги;
- Выручка от сдачи площадей в аренду для организации ресторанов в сумме 83 млн.руб. перенесена из состава выручки от ресторанной деятельности в состав выручки от сдачи недвижимости в аренду;
- Выручка от сдачи в аренду прочих объектов (например, площадь под банкоматы и кофейные аппараты) в сумме 63 млн.руб. перенесена из состава прочей выручки в состав выручки от сдачи недвижимости в аренду.

9 Себестоимость продаж

тыс. руб.	2014	2013
Расходы на оплату труда и социальное страхование	501,919	588,986
Амортизация основных средств и нематериальных активов	486,092	491,194
Прочие налоги	321,897	160,551
Эксплуатационные расходы	296,258	293,387
Ремонт и обслуживание	174,337	104,651
Стоимость проданных товаров	148,060	132,260
Расходы по франчайзингу	83,465	93,858
Сырье и материалы	70,219	66,277
Услуги по обеспечению и проведению конгрессов, выставок	67,650	83,262
Прочие расходы	24,168	25,037
Коммиссионное вознаграждение агентам	21,961	11,865
Связь и ТВ	20,658	11,950
Охрана	17,639	16,928
Обслуживание помещений и территорий	7,904	12,931
	2,242,227	2,093,137

10 Коммерческие расходы

тыс. руб.	2014	2013
Расходы на оплату труда и социальное страхование	461,493	456,999
Амортизация основных средств и нематериальных активов	31,772	32,004
Материалы	26,072	25,922
Банковские расходы	23,541	24,363
Услуги сторонних организаций	23,046	23,057
Реклама и маркетинг	22,666	10,263
Прочие	16,007	13,855
	604,597	586,463

11. Общехозяйственные и административные расходы

тыс. руб.	2014	2013
Расходы на оплату труда и социальное страхование	1,506,458	1,446,216
Страхование	135,992	93,115
Амортизация основных средств и нематериальных активов	104,797	103,357
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	94,636	7,288
Расходы на материальную помощь и благотворительность	75,704	72,107
Регистрационные и членские взносы	68,773	95,992
Материалы	59,884	47,434
Ремонт и обслуживание	55,303	56,979
Эксплуатационные расходы	36,941	36,283
Консультационные услуги	33,571	38,173
Налоги, кроме налога на прибыль	28,588	31,788
Расходы от продажи и списания основных средств	22,110	19,710
Расходы по использованию товарного знака	21,834	22,034
Обслуживание вычислительной техники	20,690	28,395
Расходы на аренду	13,034	9,840
Списание дебиторской задолженности	12,582	1,630
Корпоративные мероприятия	10,182	6,382
Аудиторские услуги	7,312	6,910
Прочие расходы	83,772	77,918
	2,392,163	2,201,551

12. Нетто-величина финансовых доходов

тыс. руб.	2014	2013
Признанные в составе прибыли или убытка за период		
Прибыль от изменения обменных курсов иностранных валют	1,948,334	161,212
Процентный доход по банковским депозитам	188,815	155,911
Доход от изменения справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период	1,798	-
Дивидендный доход по финансовым активам	528	497
Доходы от продажи ассоциированной компании	-	2,000
Финансовые доходы	2,139,475	319,620
Проценты по актуарным обязательствам	(33,491)	(43,094)
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности	(2,320)	(11,180)
Расход от изменения справедливой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период	-	(1,245)
Финансовые расходы	(35,814)	(55,519)
Нетто-величина финансовых доходов, признанная в составе прибыли или убытка за период	2,103,661	264,101

- i. В декабре 2013 года Группа продала 25% долю в ООО «Ресторань на Московской» за 2,000 тыс.руб. Балансовая стоимость инвестиции по состоянию на дату продажи составляла 0 тыс.руб.

13. Расход по налогу на прибыль

Применяемая налоговая ставка для компаний Группы составляет 20%.

тыс. руб.	2014	2013
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(740,261)	(478,672)
Налоги доначисленные за прошлые периоды	2,659	(6,521)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	42,494	(150,653)
	(695,108)	(635,846)