

# Е Ж Е К В А Р Т А Л Ы Й   О Т Ч Е Т

***Открытое акционерное общество "Центр международной торговли"***

***Код эмитента: 01837-А***

**за  
3 квартал 2007 года**

Место нахождения эмитента: **123610, Москва, Краснопресненская наб., 12**

***Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах***

Генеральный директор	_____	В.М.Серов
	подпись	
Главный бухгалтер	_____	В.Л. Богословская
	подпись	
«14» ноября 2007 г.	МП	

Контактное лицо: **Чубарова Ирина Владимировна**, главный специалист по экономике и финансам  
Отдела финансов и корпоративной политики  
Телефон: **253-92-00**  
Факс: **253-24-81**  
Адрес электронной почты: **irina.choubarova@wtc.msk.ru**  
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте:  
**www.wtcmoscow.ru**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	4
1. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудитор, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших отчет ....	5
1.1 Лица, входящие в состав органов управления эмитента.....	5
1.2. Сведения о банковских счетах эмитента.....	5
1.3. Сведения об аудитор (аудиторах) эмитента.....	6
1.4. Сведения об оценщике эмитента.....	8
1.5. Сведения о консультантах эмитента.....	8
1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет.....	8
2. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента.....	8
2.2. Рыночная капитализация эмитента.....	8
2.3. Обязательства эмитента.....	9
2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате эмиссии.....	10
2.5. Риски, связанные с приобретением эмиссионных ценных бумаг.....	10
3. Подробная информация об эмитенте.....	25
3.1. История создания и развития эмитента.....	25
3.1.1. Данные о фирменном наименовании эмитента.....	25
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента.....	26
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента.....	26
3.1.4. Контактная информация.....	27
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика.....	27
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента.....	27
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента.....	27
3.3. Планы будущей деятельности эмитента.....	30
3.4. Участие эмитента в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях.....	30
3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента.....	30
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента.....	31
4. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	31
5. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента.....	41
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента.....	41
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента.....	45
5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления.....	51
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.....	51
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.....	52
5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента.....	53
5.7. Данные о численности и обобщенные данные об образовании и о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента.....	54
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента.....	54
6. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имела заинтересованность.....	54
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента.....	54
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения об участниках (акционерах) таких лиц, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного).....	54
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права.....	55
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента.....	55

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере части акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций .....	55
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	56
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности .....	56
7. Бухгалтерская отчетность эмитента и иная финансовая информация.....	56
7.1. Годовая бухгалтерская отчетность .....	56
7.2. Квартальная бухгалтерская отчетность эмитента за последний завершенный отчетный квартал.....	56
7.3. Сводная бухгалтерская отчетность эмитента за последний завершенный финансовый год.....	56
7.4. Сведения об учетной политике эмитента.....	60
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж .....	67
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного финансового года .....	67
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	67
8. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах .....	67
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте.....	67
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента.....	67
8.1.2. Сведения об изменении уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента .....	68
8.1.3. Сведения о формировании и об использовании резервного фонда, а также иных фондов эмитента .....	68
8.1.4. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента .....	68
8.1.5. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций.....	71
8.1.6. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом.....	71
8.1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента.....	71
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента.....	72
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента .....	72
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены (аннулированы).....	72
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых обращаются .....	73
8.3.3. Сведения о выпусках, обязательства эмитента по ценным бумагам которых не исполнены (дефолт).....	73
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям выпуска .....	73
8.5. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям выпуска .....	73
8.6. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....	73
8.7. Сведения о законодательных актах, регулирующие вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам .....	73
8.8. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента.....	74
8.9. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента .....	74
8.10. Иные сведения.....	75

## Введение

Полное наименование: **Открытое акционерное общество "Центр международной торговли"**

Сокращенное наименование: **ОАО "ЦМТ"**

Место нахождения: **123610, Москва, Краснопресненская наб., 12**

Почтовый адрес: **123610, Москва, Краснопресненская наб., 12**

ИНН: **7703034574**

Код эмитента: **01837-А**

Телефон: **253-90-13**

Факс: **253-24-81**

Категории (типы) размещенных акций эмитента:

- Вид ценной бумаги: **акции**

Категория акций: **обыкновенные**

Форма ценной бумаги: **именные бездокументарные**

Номинальная стоимость: **1 083 000 000 руб.**

Количество акций, находящихся в обращении: **1 083 000 000**

- Дата государственной регистрации: **10.10.1996**

Регистрационный номер: **1-01-01837-А**

- Вид ценной бумаги: **акции**

Категория акций: **привилегированные**

Форма ценной бумаги: **именные бездокументарные**

Тип акций: **привилегированные именные**

Номинальная стоимость: **162 000 000 руб.**

Количество акций, находящихся в обращении: **162 000 000**

- Дата государственной регистрации: **10.10.1996**

Регистрационный номер: **2-01-01837-А**

21.11.2006 г. ФСФР зарегистрирован проспект обыкновенных именных бездокументарных акций и привилегированных именных бездокументарных акций открытого акционерного общества «Центр международной торговли» (г. Москва), присвоены государственные регистрационные номера выпусков 1-01-01837-А и 2-01-01837-А от 10.10.1996, аннулированы следующие государственные регистрационные номера, присвоенные выпускам обыкновенных именных бездокументарных акций и привилегированных именных бездокументарных акций открытого акционерного общества «Центр международной торговли» (г. Москва): 73-1-7102 от 10.10.1996; 73-1-7102 от 10.10.1996

Обыкновенные и привилегированные именные акции ОАО «ЦМТ» допущены к торгам в Котировальном списке «Б» ОАО «Фондовая биржа «РТС».

Обыкновенные и привилегированные акции ОАО «ЦМТ» включены в перечень внесписочных ценных бумаг ЗАО «ФБ ММВБ».

Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.

**I. Краткие сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения о банковских счетах, об аудиторе, оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет**

**1.1. Лица, входящие в состав органов управления эмитента**

**Члены совета директоров (наблюдательного совета)**

<b>Фамилия. Имя. Отчество</b>	<b>Год рождения</b>
Страшко Владимир Петрович - председатель	1943
Катенев Владимир Иванович	1955
Куприянов Александр Алексеевич	1944
Котов Юрий Иванович	1928
Мареев Сергей Ильич	1950
Серов Валерий Михайлович	1940
Теплухин Павел Михайлович	1964

Полномочия единоличного исполнительного органа предприятия осуществляет  
**Генеральный директор ОАО «ЦМТ» Серов Валерий Михайлович** (год рождения 1940).

**Члены коллегиального исполнительного органа:**

<b>Фамилия. Имя. Отчество</b>	<b>Год рождения</b>
Серов Валерий Михайлович	1940
Богословская Вера Леонидовна	1949
Бородин Валерий Иванович	1948
Булохов Валерий Александрович	1946
Давыдов Сергей Александрович	1948
Ефремов Федор Дмитриевич	1964
Пасик Владимир Иванович	1956

**1.2. Сведения о банковских счетах эмитента**

• Кредитная организация

Полное наименование: **Банк внешней торговли (открытое акционерное общество)**

Сокращенное наименование: **ОАО Банк ВТБ**

Место нахождения: **г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29**

ИНН: **7702070139**

БИК: **044525187**

Расчетные счета: **40702 840 0 0000 0001990**

**40702 840 3 0000 0002929**

**40702 810 5 0000 0000984**

Корр. счет: **30101 810 7 00000 00 0187**

• Кредитная организация

Полное наименование: **Акционерный банк газовой промышленности «Газпромбанк» (ЗАО)**

Сокращенное наименование : **АБ «Газпромбанк» (ЗАО)**

Место нахождения: **117418, ул. Новочеремушкинская, д. 63**

ИНН: **7744001497**

БИК: **044525823**

Расчетные счета: **40702 810 2 0000 0019245**

40702 840 4 0000 0009245  
40702 840 5 0000 7009245  
40702 978 0 0000 0009245  
Корр. счет: 30101 810 2 00000 00 0823

• Кредитная организация

Полное наименование: **Акционерный коммерческий сберегательный банк Российской Федерации (открытое акционерное общество) (Киевское отделение № 5278 г. Москва)**

Сокращенное наименование: **СБЕРБАНК РФ, Киевское отделение 5278 г. Москва**

Место нахождения: **121059, г. Москва, ул. Брянская, 8**

ИНН: **7707083893**

БИК: **044525225**

Расчетный счет: **40702 810 7 3826 0102606**

Корр. счет: **30101 810 4 00000 00 0225**

• Кредитная организация

Полное наименование: **Акционерный Коммерческий Банк "Пробизнесбанк" (Открытое Акционерное Общество)**

Сокращенное наименование: **ОАО АКБ «ПРОБИЗНЕСБАНК»**

Место нахождения: **119235, Москва, ул. Пудовкина, д.3/5**

ИНН: **7729086087**

БИК: **044525986**

Расчетные счета: **40702 810 6 0000 0015290**

**40702 840 9 0000 0015290**

**40702 978 3 0008 0015290**

Корр. счет: **30101 810 6 00000 00 0986**

### 1.3. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента

**1.3.1** Информация об Аудиторе, утвержденном для аудита годовой финансовой отчетности по итогам завершенного финансового года:

Полное наименование: **Международный центр финансово-экономического развития**

Сокращенное наименование: **МЦФЭР**

Место нахождения: **129164, г. Москва, ул. Ярославская, д. 8, к. 4**

Телефон: **(495) 937-90-80**

Адрес электронной почты: **info@mcfr.ru**

Финансовые годы, за которые аудитором проводилась независимая проверка бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности эмитента – **МЦФЭР** выбран Аудитором на 2007 год.

Данные о лицензии на осуществление аудиторской деятельности

Наименование органа, выдавшего лицензию: **Министерство финансов РФ**

Номер: **Е 02394**

Наименование вида (видов) деятельности: **Осуществление аудиторской деятельности**

Дата выдачи: **06.11.2002**

**Международный центр финансово-экономического развития является членом:**

- Торгово-промышленной палаты Российской Федерации;
- Американского общества руководителей ассоциаций;
- Российской ассоциации бизнес-образования;
- Европейской ассоциации по образованию взрослых (European Association for the Education of Adults);

- Американской ассоциации по обучению взрослых и дополнительному образованию (American Association for Adult and Continuing Education);
- Российского Союза промышленников и предпринимателей;
- Российской Ассоциации Маркетинга (РАМ);
- Издателей периодической печати (ГИПП);
- Клуба менеджеров по распространению периодических печатных изданий.

Наличие долей участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - **долей не имеет**;

Предоставление заемных средств аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом - **заемные средства не предоставлялись**;

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей – **о наличии вышеуказанных связей нам не известно**;

Сведения о должностных лицах эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора (аудитором) – **такие лица отсутствуют**.

Порядок выбора аудитора:

**Общее собрание акционеров утверждает аудитора общества. На заседании Совета директоров, посвященном предстоящему ежегодному общему собранию акционеров, принимается решение о рекомендациях общему собранию акционеров по вопросу утверждения аудитора эмитента на предстоящий год.**

Порядок определения размера вознаграждения аудитора, а также информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные услуги:

**Между эмитентом и аудитором заключается договор на оказание аудиторских услуг. Размер оплаты его услуг определяется Советом директоров общества. Размер вознаграждения не ставится в зависимость от результатов проверки.**

Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет.

**1.3.2. Полное наименование: Закрытое акционерное общество “ПрайсвотерхаусКуперс Аудит”**

Сокращенное наименование: **ЗАО “ПрайсвотерхаусКуперс Аудит”**

Место нахождения: **115054 Россия, г. Москва, Космодамианская наб., д. 52, стр. 5**

Телефон: **(495) 967-00-00**

Факс: **(495) 967-00-01**

Финансовые годы, за которые аудитором проводилась независимая проверка финансовой отчетности эмитента, подготовленной в соответствии с **Международными стандартами финансовой отчетности – 2004, 2005, 2006 гг.**

Наличие долей участия аудитора (должностных лиц аудитора) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента - **долей не имеет**;

Предоставление заемных средств аудитору (должностным лицам аудитора) эмитентом - **заемные средства не предоставлялись**;

Наличие тесных деловых взаимоотношений (участие в продвижении продукции (услуг) эмитента, участие в совместной предпринимательской деятельности и т.д.), а также родственных связей – **о наличии вышеуказанных связей нам не известно**;

Сведения о должностных лицах эмитента, являющихся одновременно должностными лицами аудитора (аудитором) – **такие лица отсутствуют**.

Порядок определения размера вознаграждения аудитора, а также информация о наличии отсроченных и просроченных платежей за оказанные услуги:

**Между эмитентом и аудитором заключается договор на оказание аудиторских услуг. Основные условия данного договора и размер вознаграждения аудитора определяются при заключении**

договора исходя из утвержденного бюджета. Размер вознаграждения не ставится в зависимость от результатов проверки.

Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет.

#### 1.4. Сведения об оценщике (оценщиках) эмитента -

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Кушман энд Вэйкфилд Стайлз энд Рябокобылко

Сокращенное наименование: «C&W S&R»

Место нахождения: 115035 ул. Б. Ордынка, 21, стр. 2

Телефон: (495) 797 96 00

Факс: (495) 797 96 01

Лицензия на оценочную деятельность № 011463 от 16 марта 2005 года, выдана Федеральным Агентством по Управлению Федеральным Имуществом (Росимущество) на срок до 16 марта 2010 г.

Оценщик привлекался для целей определения величины рыночной стоимости объектов эмитента для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

#### 1.5. Сведения о консультантах эмитента

Финансовый консультант в отчетном периоде не привлекался.

Иные лица, оказывающие эмитенту консультационные услуги, отсутствуют.

#### 1.6. Сведения об иных лицах, подписавших ежеквартальный отчет

Богословская Вера Леонидовна, главный бухгалтер ОАО «ЦМТ»

Тел. 253-23-39

## II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

#### 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

(расчет производится по методике, рекомендуемой ФСФР в Положении о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утв. Приказом ФСФР от 10.10.2006 г. № 06-117/пз-н)

Наименование показателя:	на 30.09.2007
Стоимость чистых активов эмитента, тыс.руб.:	6 952 874
Отношение суммы привлеченных средств к капиталу и резервам, %:	11,9
Отношение суммы краткосрочных обязательств к капиталу и резервам, %:	10,7
Покрытие платежей по обслуживанию долгов, %	-
Уровень просроченной задолженности, %	-
оборачиваемость дебиторской задолженности, раз:	8,5
Доля дивидендов в прибыли, % (по обыкновенным акциям)	-
Производительность труда, тыс. руб/чел	1749.5
Амортизация к объему выручки, %:	6,1

#### 2.2. Рыночная капитализация эмитента

Рыночная капитализация ценных бумаг ОАО «ЦМТ» на ОАО «Фондовая биржа «Российская Торговая Система»:

Код ценной бумаги	Наименование	Кол-во ценных бумаг,	Рыночная цена по состоянию	Капитализация, тыс.руб.	Рыночная цена по состоянию	Капитализация, тыс. руб.
-------------------	--------------	----------------------	----------------------------	-------------------------	----------------------------	--------------------------



		допущенных к торгам	на 30.06.2007г ., руб.		на 30.09.2007 г., руб.	
WTSMG	ОАО «ЦМТ», обыкновенные акции	1 083 000 000	15,48087	16 765 782	18,14865	19 654 988
WTCPMG	ОАО «ЦМТ», привилегированные акции	162 000 000	6,91856	1 120 806	7,05565	1 143 015

## 2.3. Обязательства эмитента

### 2.3.1. Кредиторская задолженность (тыс. руб.)

Наименование кредиторской задолженности	Срок наступления платежа На 31.12.2006		Срок наступления платежа На 30.09.07 г.	
	До одного года	Свыше одного года	До одного года	Свыше одного года
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками, тыс.руб.	22 596		32 972	
Кредиторская задолженность перед персоналом организации, тыс. руб.	-		3 537	
Кредиторская задолженность перед бюджетом и государственными фондами, тыс. руб.	45 735		83 766	
Кредиты, тыс. руб.	-		-	
Займы, всего, тыс. руб.	-		-	
в том числе облигационные займы, тыс. руб.			-	
Прочая кредиторская задолженность, тыс. руб.	496 530	14 433	621 590	8 179
Итого, тыс. руб.	564 863	13 823	741 865	8 179

### 2.3.2. Кредитная история (исполнение обязательств по действовавшим в течение 5 последних завершенных финансовых лет кредитным договорам)

Наименование обязательства	Наименование кредитора	Сумма основного долга (руб/иностранная валюта)	Срок кредита (займа)/срок погашения	Наличие просрочки исполнения обязательства
2000 г. Открытие кредитной линии на финансирование строительства Первой очереди ЦМТ-2	Сбербанк РФ	Кредитная линия открыта на 32,0 млн. долл. США, фактически использовано 14,3 млн. долл. США, финансирование закончено за счет собственных средств	Срок погашения 7 лет. Кредит погашен досрочно в июне 2003 г.	Обязательства исполнены досрочно

### 2.3.3. Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного третьим лицам

Обязательства эмитента из обеспечения, предоставленного в отчетном квартале третьим лицам, в том числе в форме залога или поручительства, составляющие не менее 5 процентов от балансовой стоимости активов эмитента за отчетный период отсутствуют.

#### **2.3.4. Прочие обязательства эмитента**

В настоящее время у эмитента не имеется каких-либо обязательств, которые могут существенным образом отразиться на финансовом состоянии компании.

#### **2.4. Цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения эмиссионных ценных бумаг**

В отчетном квартале размещение ценных бумаг путем подписки не осуществлялось.

#### **2.5. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) эмиссионных ценных бумаг.**

##### **2.5.1. Отраслевые риски**

Деятельность компании разделена на два основных отраслевых сегмента:

- *Предоставление в аренду офисных помещений, квартир и мест для парковки.* Настоящий сегмент представлен сдачей в аренду офисных помещений и квартир, включая оказание арендаторам телекоммуникационных услуг и иных услуг делового характера, а также сдачей в аренду мест для парковки;
- *Гостиничные услуги и услуги по проведению конференций.* Настоящий сегмент представлен управлением гостиницами, обеспечением питания гостей, управлением конгресс-центра, оказанием услуг в связи с проведением конференций.

Остальные наши виды деятельности в основном состоят из сопутствующих услуг арендаторам, таких как спутниковое телевидение, транспортные услуги, ремонт и техническое обслуживание, справочные услуги и так далее, которые в отдельности не имеют существенного значения для отдельного отражения в отчетности.

*Информация о рынке недвижимости и гостиничном бизнесе в Москве, представленная в настоящем ежеквартальном отчете, основана на информации из открытых источников, на данных исследований и анализа, проведенных независимыми компаниями, а также на наших собственных оценках. Тем не менее, следует отметить, что получение полной и точной информации о данных секторах рынка представляется затруднительным, поскольку подавляющее число его участников являются частными закрытыми компаниями, которые неохотно делятся информацией о своем бизнесе и результатах своей деятельности.*

##### **Рынок офисной недвижимости**

К концу сентября 2007 году рынок высококачественных офисных помещений преодолел рубеж в 6,6 млн. кв. м. Хотя новое строительство пока не может удовлетворить растущий спрос, рынок продолжает развиваться, у девелоперов много планов, и уже в течение 2010 года рынок может достигнуть 10 млн. кв. м.

В целом на офисном рынке ситуация стабильна. За 9 мес. 2007 г., также как и в 2006, наблюдался низкий уровень вакантных площадей и недостаточное новое строительство. В ситуации развивающейся экономики и растущего спроса это приводило к росту базовых арендных ставок, которые с сентября 2006 г. выросли на 18%, а к концу года, по прогнозам аналитиков, цены поднимутся еще примерно на 5-10%. В течение первых шести месяцев текущего года на рынке появилось 411 новых офисных предложений. А общее количество экспонируемых офисов составило 946, что на 12% больше, чем в первой половине прошлого года. Суммарная стоимость объектов составила \$11,3 млрд, рост в сравнении с прошлым годом равен 85%. Общая площадь предложений — 2,38 млн кв. м, что на 7% больше показателей первых шести

месяцев 2006 года. Средневзвешенная цена офисных объектов в отчетный период достигла \$4844 за 1 кв. м. В сравнении с первым полугодием прошлого года она выросла на 72%.

С 2004 года на офисном рынке Москвы отмечается тенденция к децентрализации. В настоящее время более 60% качественных офисных площадей находится за пределами Садового кольца. Наиболее активно развивающиеся направления – зоны вокруг Ленинградского и Волоколамского шоссе на Северо-Западе, Кутузовского проспекта и Рублевского шоссе на Западе, Волгоградского и Рязанского проспектов, на Юго-Востоке, Ленинского проспекта на Юго-Западе.

Несмотря на значительные планы, темпы нового строительства отстают от количества заявленных к готовности в этом году проектов. Спрос на качественные офисы продолжает расти быстрее предложения. Арендаторы все чаще планируют аренду офиса с учетом потенциала развития своих компаний: увеличивается объем сделок по предварительной аренде в зданиях, которые будут готовы к отделке в 2007-2008 гг.

Наблюдается тенденция и к укрупнению сделок. И если в 2005 году самой крупной сделкой на офисном рынке стала аренда компанией МТС одного из офисных зданий в Семеновском бизнес-парке (16 304 кв м), то крупнейшие сделки прошлого года охватили почти вдвое большую площадь – 31 600 кв м (аренда компанией ВымпелКом комплекса Эрмитаж Плаза), 28 996 кв. м. и 34 025 кв. м. (аренда зданий офисного комплекса White Square компаниями Deloitte и PricewaterhouseCooper).

Структура спроса стабильна. Около 80% площадей арендуется и около 20% продается. Также как и в 2006 году лишь около 25% площадей арендовались в уже существующих зданиях и около 75% площадей арендовалось в только что построенных новых зданиях.

Большинство арендаторов ищут офисные площади менее 1000 кв.м. в зданиях готовых к въезду. Все больше запросов на большие помещения (5,000-12,000 кв.м.), которые будут готовы к въезду через 1,5-2 года.

Наиболее распространенная причина для переезда (для более чем 60% арендаторов) – расширение бизнеса компании. Также важным стимулом является внутренняя реорганизация. На рынок также выходит много компаний, только начинающих бизнес в Москве, но они обычно ищут небольшие офисы в центре города. Наибольший интерес к качественным офисным помещениям наблюдается со стороны финансовых организаций и ИТ компаний. Также проявляют активный интерес к качественным офисам компании, занимающиеся торговлей или предлагающие услуги (консалтинговые, рекламные, юридические). Сырьевые компании (нефть-газ), хотя и входят в 7 крупнейших отраслей, наиболее активных на рынке спроса офисных помещений, но их потребности в настоящее время невелики (по сравнению с вышеуказанными)

За 3 квартал 2007 г. прирост арендных ставок на офисные помещения классов А и В составил 8-10 %. По итогам 2007 года ожидаемый прирост арендных ставок оценивается на уровне 15-18 % в классе А и 17-20 % — в классе В.

В настоящий момент в Москве соотношение офисных площадей к численности городского населения составляет 0,5 кв. м на одного человека, что является одним из самых низких показателей в мире и самым низким по Европе. Поэтому рынок офисной недвижимости Москвы имеет огромный потенциал роста, и стагнации в ближайшие несколько лет на нем не наступит. Средневзвешенная ставка на помещения класса "А" в Москве за 9 мес. 2007 года составила \$822 за кв. метр в год, что на 17% больше, чем в конце 2006 года. Для сравнения, например, средневзвешенная ставка аренды в западной части Лондона в том же периоде выросла на 9,4% и достигла порядка \$2,6 тыс. за кв. метр в год.

При сложившейся ситуации на рынке, когда вакантных площадей мало, новых офисных площадей строится недостаточно, а спрос растет, девелоперы стараются не объявлять ставки заранее. Проводятся либо аукционы, либо уровень цен формируется в процессе переговоров с арендаторами. Таким образом, владельцы зданий достигают наиболее высоких цен.

Как обычно, сроки аренды варьировались от 3 до 5 лет, более длительные договоры аренды (10+ лет) все более активно применяются для больших площадей, либо офисов, обладающих какими-либо уникальными свойствами. Как правило, арендные ставки не индексируются, хотя было зафиксировано появление подобной тенденции. Возможность досрочного расторжения (Break options) и преимущественного продления договоров аренды активно применяется в профессионально управляемых зданиях. Договоры аренды, заключенные на срок более одного года, подлежат обязательной регистрации.

Арендные ставки эмитента устанавливаются в долларах США за квадратный метр в год, платежи осуществляются в рублях. Арендные ставки облагаются НДС (в настоящее время 18%). Предоплата в среднем составляет арендную плату за один – три месяца. На гарантийный депозит, равный арендной плате за один-три месяца, проценты не начисляются. Как правило, платежи осуществляются в виде ежеквартальной предоплаты.

Площадь офиса в большинстве зданий определяется по международному стандарту BOMA, российский стандарт БТИ (эквивалент чистой площади коврового покрытия) необходим в целях государственной регистрации.

Эффективность здания (соотношение полезной и арендуемой площадей в здании) в Москве варьируется от 70% в старых до 87-93% в современных зданиях.

В новых офисах класса А, как правило, все площади продаются/сдаются в аренду без отделки. Затраты на отделочные работы, которые производятся владельцем, как правило, возмещаются арендатором. Затраты на отделочные работы зданий класса В в своем верхнем сегменте составляют приблизительно 200 долл. США за кв. м. Операционные расходы, как правило, оплачиваются отдельно, их величина составляет примерно 80-120 долл. США за кв. м в год для зданий класса А и приблизительно 50-90 долл. США за кв. м в год для зданий класса В.

В 2007 году начнет активно использоваться новая классификация офисных зданий. Многие здания класса А и В не соответствуют более жестким требованиям новой офисной классификации и объем качественных площадей по новой классификации уменьшится. По новой классификации офисных зданий вместо классов А и В будут использоваться классы А, В+ и В-.

В новый класс А перешло только 40% существующих зданий класса А. 50 зданий формируют новый рынок класса А объемом в 755 250 кв. м. Это лишь 54% от старого рынка класса А. Остальные здания перешли в класс В+.

В настоящее время здания класса В находятся в процессе реклассификации.

### **Рынок гостиничной недвижимости**

В качестве основной стратегической цели в развитии г. Москвы правительство в последние годы ставит превращение столицы в крупный деловой, финансовый, культурный и туристический центр общеевропейского масштаба.

Для достижения поставленной правительством Москвы цели предполагается решить следующие основные задачи:

1. обеспечить ускоренные темпы развития индустрии туризма в столице, в том числе за счет:
  - масштабного строительства новых гостиниц и реконструкции /модернизации существующих объектов гостиничного фонда, построенных в 50 - 60 гг.;
  - создания современной туристской инфраструктуры, достаточной для обслуживания все возрастающего числа гостей столицы;
  - улучшить экологическую обстановку за счет вывода за черту города промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду;
2. осуществить перепрофилирование освобождающихся территорий, с предоставлением последних под строительство жилья, офисных и торговых помещений, объектов городской инфраструктуры, включая предприятия гостиничного комплекса.

По оценкам специалистов, в настоящее время туристический потенциал столицы используется не полностью, а всего лишь на 6 - 10% от имеющихся в городе возможностей. Поэтому общее число туристов, ежегодно посещающих ведущие западноевропейские столицы, превышает соответствующие показатели по Москве в 10 - 15 раз.

Поэтому позитивные перспективы дальнейшего развития столичного мегаполиса, а также усилия правительства Москвы по привлечению туристов делают реальным увеличение к 2010 году общего числа ежегодно приезжающих в столицу гостей до 20 млн., включая 5 млн. иностранных и 15 млн. российских граждан в год.

Учитывая вышесказанное, Генеральный план развития города Москвы на период до 2020 г предусматривает создание условий для дальнейшего увеличения вместимости гостиничного комплекса до уровня, необходимого для размещения ожидаемых потоков гостей столицы. В том числе для обеспечения средствами размещения прибывающих в столицу лиц предполагается:

- до 2010 г. в Москве построить более 200 новых отелей;
- общая вместимость гостиничного фонда к 2010 году должна увеличиться более чем в три раза по сравнению с существующим уровнем;
- главный приоритет будет отдаваться строительству и реконструкции отелей 2-3 звезды, номерной фонд которых к 2010 г. должен составить 67,5% гостиничного фонда столицы (135 тыс. мест);
- 40 новых отелей предполагается ввести в эксплуатацию уже в 2006-2007 гг.;
- в перспективе большинство отелей должны управляться международными гостиничными операторами.

В рамках общей стратегии Генерального развития г. Москвы дальнейшее увеличение городского гостиничного фонда столицы будет осуществляться в соответствии с принятым правительством Москвы постановлением от 24 августа 2004 №574-ПП О Генеральной схеме размещения гостиниц в городе Москве до 2010 года (с учетом дополнений и изменений, внесенных постановлением правительства Москвы от 03 мая 2005 №314-ПП). Указанная схема предусматривает создание условий в столице для строительства новых и реконструкции существующих объектов гостиничного фонда, который в целом к 2010 году должен включать 248 гостиниц, рассчитанных на 98 тыс. мест.

Наибольшую долю в структуре номерного фонда занимают гостиницы категории «3 звезды» (44%), однако отели среднего класса являются наиболее востребованными, особенно обычными туристами, что обуславливает постоянный дефицит гостиничных мест в отелях данного сегмента.

Основная часть гостиниц Москвы сконцентрирована в Центральном и Северо-Восточном округах. Все гостиницы категории «5 звезд» расположены в центре города, также как и большая часть гостиниц категории «4 звезды». Для ликвидации означенного дисбаланса Правительство Москвы запретило строительство части офисов в ЦАО, и на месте ранее предусматриваемых офисных комплексов увеличивается количество гостиничных проектов.

В последние годы на столичном гостиничном рынке появляется все больше интересных и перспективных гостиничных проектов, к управлению которыми привлекаются как иностранные, так и российские операторы. Таким образом, с каждым годом представительство гостиничных сетей неуклонно растет, что свидетельствует о повышении привлекательности гостиничного рынка Москвы. Под управлением профессиональных операторов в основном находятся отели категории высшего сегмента (4 и 5 звезд).

Постоянное превышение спроса над предложением ведет к неминуемому повышению цен на проживание. В настоящее время Москва является самым дорогим городом мира по уровню цен на номера в гостиницах категории «4 и 5 звезд».

В 2007 году заявлено открытие около 18 гостиниц совокупным номерным фондом порядка 2500. Среди [отелей](#), которые планируется открыть в ближайшее время, в основном преобладают объекты нового строительства. Одной из тенденций, которая обозначилась в прошлые годы, стало строительство мини-отелей, в том числе в 2007 году планируется ввод нескольких подобных объектов. Однако, как и в предыдущие годы стоит ожидать, что не все проекты будут осуществлены в заявленные сроки и некоторые из них, скорее всего, будут перенесены на более поздние сроки. Стоит также отметить, что, несмотря на активные меры правительства по привлечению инвесторов в сегмент гостиниц среднего класса, строительство отелей категории «4 и 5 звезд» по-прежнему остается наиболее привлекательным направлением.

В первом полугодии 2007 г. спрос на столичные гостиницы оставался стабильно высоким: московские гостиницы были заполнены в среднем на уровне 72,5%. Состояние гостиничного рынка можно оценить как стабильное, так как в течение последних двух лет колебания показателя заполняемости по сегментам были незначительны и в целом не превышали 2-3 пунктов.

Как и в предыдущие годы, гостиницы высокой ценовой категории продолжают пользоваться большим спросом, тем не менее, основной спрос направлен на более дешевые гостиницы среднего класса, которые, в силу своей малочисленности, в среднем загружаются лучше, чем дорогие отели.

На столичном гостиничном рынке спрос по-прежнему значительно превышает предложение. Несмотря на то, что появляются новые отели и в ближайшие годы на рынок выйдут крупные реконструированные советские гостиницы, такие как «Россия», «Москва», «Украина», «Минск», скорее всего, дефицит

гостиничных мест будет сохраняться довольно долгое время. В особенности если учитывать тот факт, что с каждым годом растет количество туристов, прибывающих в Москву с различными целями.

Средняя заполняемость в столичных отелях категории 3\*-5\* звезд составила около 75%. Высокую заполняемость столичных гостиниц обеспечивают в основном два сегмента: туристы, посещающие Москву с познавательными целями, а также бизнес-туристы.

Чаще всего туристы предпочитают посещать Москву в составе туристических групп, что делает поездку более выгодной, но при этом довольно большая доля иностранных туристов останавливают свой выбор на индивидуально сформированных турах. Обычно продолжительность пребывания в городе туристов, приезжающих в столицу с экскурсионными целями составляет около 3-5 дней, при этом чаще всего такая поездка захватывает выходные дни. Туристы именно этой категории являются основными потребителями гостиничных услуг в среднем ценовом сегменте.

Бизнес-туристы, чаще всего иностранные, являются основными потребителями гостиничных услуг в сегменте 4-5 звезд. Средняя продолжительность пребывания в городе туристов, посещающих Москву с деловыми целями составляет 3,5 дня. При этом основная загрузка, которую формируют бизнес-туристы, приходится на начало деловой недели.

В настоящее время туризм является одним из основных источников пополнения столичного бюджета (около 7% в год), однако основную долю в структуре туристических потоков занимает бизнес-туризм, поэтому правительство Москвы разрабатывает комплекс мер по увеличению притока в столицу обычных туристов. В том числе среди основных задач туристической отрасли стоит разработка проекта Городской целевой программы развития туризма в Москве на 2008-2010 годы.

По прогнозам столичного правительства в 2007 году Москву посетят 4,5 млн. чел. Поэтому в течение последующих периодов спрос на гостиничные номера будет продолжать активно расти.

По мнению специалистов, в течение нескольких лет произойдут выравнивание цен на гостиничные услуги и определенная стабилизация уровня заполняемости гостиниц. Этому должна способствовать реализация ряда крупных проектов, среди которых гостиницы известных операторов Four Seasons, Ritz-Carlton и других. Тем не менее ситуация преобладания спроса над предложением продлится еще три-четыре года, после чего может наступить определенное насыщение рынка. Строительство четырех и пятизвездочных отелей по-прежнему будет идти в центральной части Москвы, а трехзвездочных гостиниц — в других районах города.

***Риски, связанные с возможным изменением цен на услуги, продукцию эмитента и их влияние на деятельность эмитента:***

***Фактическая арендная плата, получаемая от объектов нашей собственности, может быть ниже заявленной компанией.***

Вследствие различных факторов, среди которых такие, как ценовая конкуренция в районах территориального расположения объектов компании, неблагоприятный климат на московском или российском рынке недвижимости, падение конъюнктуры компания может не получить запрашиваемой арендной платы со всех объектов своего комплекса недвижимости. Помимо этого, степень расхождения между заявленной и фактической арендной платой, которую можно получить, может разниться от объекта к объекту, а также внутри одного объекта для различных арендуемых площадей. В случае невозможности получить такие ставки арендной платы, которые в среднем были бы сопоставимы с прогнозируемым рентным доходом для всего пакета недвижимости, возможности компании по увеличению движения денежной наличности будут ограничены.

***Компания сталкивается с сильной конкуренцией, которая может привести к спаду или остановить рост процента заполняемости и арендных ставок для нашей собственности***

ОАО «ЦМТ» конкурирует с рядом владельцев и операторов офисной, жилой, гостиничной недвижимости и конференц-комплексов, которые по большей части имеют объекты недвижимости, подобные нашим, и расположенные на тех же самых рынках, что и собственность компании. Если конкуренты начнут предлагать площади по ставкам ниже текущих рыночных, или ниже ставок арендной платы, которую

компания собирает со своих арендаторов на сегодняшний день, ОАО «ЦМТ» можем потерять действующих и потенциальных арендаторов, и возможно придется снизить арендную ставку по сравнению с той, которую сейчас получает компания, или предлагать арендаторам более существенные скидки, набор услуг, право досрочного прекращения и продления по ценам ниже рыночных, чтобы удержать арендаторов после истечения сроков договоров. Это может негативно отразиться на финансовом состоянии, результатах деятельности, обороте денежных средств, торговой цене за акцию, выполнении обязательств по погашению долговых обязательств, которые компания может периодически на себя брать, и выплате дивидендов.

#### ***Компания подвержена рискам, связанным с развитием недвижимости***

Вследствие этого, компания подвержена рискам, типичным для строительных проектов и проектов развития недвижимости в России. Подобный вид деятельности, как правило, требует больших затрат времени, существенных финансовых вложений, предполагает налаживание и поддержание необходимых деловых отношений с различными сторонами, и зависит от получения многочисленных государственных и распорядительных лицензий и согласований на уровне федеральных, областных и местных органов управления России. Нет гарантий, что компания сможет наладить и поддерживать деловые отношения, необходимые для успешного ведения своих будущих проектов. Также нет гарантий, что компания сможет получить все лицензии и разрешения, необходимые для каждой из своих инициатив развития. Неспособность установить и сохранить такие деловые отношения или получить все необходимые лицензии и разрешения может оказаться препятствием для завершения проектов или привести к значительным задержкам сроков завершения, что в обоих случаях будет означать существенное увеличение расходов, подрыв деловой репутации, и негативно отразиться на бизнесе, финансовом положении и результатах деятельности компании.

#### ***Неплатежеспособность арендаторов может серьезно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность***

Финансовая нестабильность арендаторов может повлиять на финансовые показатели использования объектов собственности Компании. Неисполнение арендаторами условий договоров может привести к существенному снижению доходов с недвижимости, вследствие чего Компании может потребоваться вложение дополнительных средств или поиск альтернативных источников финансирования для выполнения обязательств по любым соглашениям о финансировании в отношении таких объектов собственности. Кроме того, на процедуру взыскания прав по договору аренды с неисправного арендатора, включая обратное получение имущества в судебном порядке и перезаключение договора, может потребоваться длительное время и значительные издержки. Финансовая стабильность арендаторов может периодически колебаться. Любое понижение кредитного рейтинга арендаторов или неблагоприятное изменение их финансового состояния могут негативно отразиться на стоимости той недвижимости, где находятся арендуемые ими площади.

Там, где имели место случаи неплатежеспособности арендаторов, возможно увеличение допустимых пределов сомнительных счетов или вероятности расторжения договоров аренды и/или выселения арендаторов. Финансово-хозяйственная деятельность Компании может пострадать от любой несостоятельности арендаторов.

#### ***Для пакета гостиничной недвижимости большое значение имеет сезонный фактор.***

Процент заполняемости гостиниц эмитента зависит от сезонных факторов. Доход в летние месяцы снижается как следствие уменьшения количества деловых командировок и пониженных тарифов для летних туристов. Вследствие того, что основная загрузка гостиничных площадей создается за счет приезжающих с деловыми целями (в командировку), Компания отмечает низкий коэффициент заполняемости в период праздников в четвертом квартале. В случае если прирост процента заполняемости будет ниже среднего, это негативно отразится на доходе эмитента.

#### ***Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, используемые эмитентом в своей деятельности и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам***

Поскольку расходы на сырье, используемое Компанией в своей деятельности, составляют около 3% в структуре затрат эмитента, мы считаем риски, связанные с изменением цен сырья несущественными.

### **2.5.2. Страновые и региональные риски**

*Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и планирует осуществлять свою деятельность в России, в г. Москва.*

Инвесторы в компаниях, работающие на новых формирующихся рынках, таких как Россия, должны знать, что российский рынок подвергается большим рискам, чем развитые рынки, к числу которых относятся правовые, экономические и политические риски. Кроме того, неблагоприятное политическое или экономическое развитие в соседних странах может иметь аналогичное негативное воздействие, помимо прочего, на Российский валовой национальный продукт, оборот внешней торговли или на экономику в целом.

Основными факторами возникновения политических рисков являются:

- несовершенство законодательной базы, регулирующей экономические отношения;
- недостаточная эффективность судебной системы;
- неустойчивость власти субъектов Российской Федерации.

На показатели деятельности Компании могут серьезно влиять события, выходящие за пределы их контроля в России, такие как общее падение показателей экономики в регионе, изменения в нормативных требованиях и применяемом праве (включая в отношении налогов и планирования), условия финансового рынка России, а также колебания уровня инфляции и изменение процента. Такие события могут снижать доход от инвестиций и / или капитальную стоимость собственности Эмитента, и, следовательно, может иметь неблагоприятное воздействие на его способность выплачивать дивиденды и на чистую номинальную стоимость активов.

Можно предполагать, что упадок в экономике Западной Европы будет неблагоприятно влиять на денежную сумму, потраченную на туризм, деловые поездки и прямые иностранные инвестиции и, соответственно на цену собственности в России.

Несмотря на то, что в последние годы в России происходили позитивные изменения во всех общественных сферах - уверенно росла экономика, достигнута политическая стабильность, проводились успешные экономические реформы, Россия все еще представляет собой развивающееся государство с неустойчивой политической, экономической и финансовой системой.

1) Политическая нестабильность в России может оказать отрицательное влияние на ценность инвестиций в России.

2) Экономическая нестабильность в России может оказать неблагоприятное воздействие на потребительский спрос, что существенным и неблагоприятным образом может повлиять на бизнес Эмитента.

#### ***Обзор макроэкономической ситуации***

Финансовые показатели эмитента и успех инвестиций будет частично зависеть от экономической ситуации в России. Здесь не может быть гарантий в том, что рынки жилищной собственности и собственности коммерческих предприятий в России будут продолжать свое развитие также стремительно, как это было сделано в последнее время, если будут развиваться вообще.

В России наблюдается устойчивый рост валового внутреннего продукта, или ВВП, средний прирост которого, начиная с 2000 г., составляет 6,1%, а также рост личного потребления, темпы которого составляют в среднем 9,7%, начиная с 2000 г. Такой благоприятный макроэкономический климат способствует огромному росту рынка недвижимости, происходящему не только в Москве, но и во всех крупных городах страны. После двух лет ежегодного роста, превышающего 7%, российская экономика выросла на 6,4% в 2005 г., по большей части в результате благоприятной конъюнктуры, сложившейся на рынке внешней торговли, включая высокие цены на нефть, газ и металл, которые являются основными экспортными продуктами России.



В течение 2007 г. российское правительство продолжает проводить умеренную налоговую и денежную политику, а также продолжает проведение экономических реформ. Объем стабилизационного фонда России достиг 64,7 млрд. долл. США, а размер золотовалютного запаса в ноябре 2007 г. составил 447,9 млрд. долл. США. Стабильность политической и экономической ситуации привела к непрекращающемуся росту бюджетного профицита и улучшению основных макроэкономических показателей.

#### Основные экономические показатели России

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>Номинальный ВВП, млрд. долл.</b>						
<b>США</b>	<b>306,6</b>	<b>345</b>	<b>431,5</b>	<b>589</b>	<b>763,2</b>	<b>978,72</b>
<b>Фактический ВВП, в % к</b>						
<b>прошлому году</b>	<b>5,1</b>	<b>4,7</b>	<b>7,3</b>	<b>7,1</b>	<b>6,4</b>	<b>6,9</b>
<b>Промышленное производство, в %</b>						
<b>к прошлому году</b>	<b>4,9</b>	<b>3,7</b>	<b>7,0</b>	<b>7,3</b>	<b>4,0</b>	<b>3,9</b>
<b>Личное потребление, факт., в % к</b>						
<b>прошлому году</b>	<b>10,1</b>	<b>8,5</b>	<b>7,5</b>	<b>11,3</b>	<b>11,1</b>	<b>13</b>
<b>ИПЦ, на конец года, в % к</b>						
<b>прошлому году</b>	<b>18,6</b>	<b>15,1</b>	<b>12,0</b>	<b>11,7</b>	<b>10,9</b>	<b>9,7</b>
<b>Уровень безработицы, %</b>	<b>8,8</b>	<b>8,1</b>	<b>8,6</b>	<b>8,2</b>	<b>7,6</b>	<b>7,2</b>
<b>Экспорт товаров, млрд. долл. США</b>	<b>101,9</b>	<b>107,3</b>	<b>135,9</b>	<b>183,5</b>	<b>245,3</b>	<b>274,5</b>
<b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>	<b>53,8</b>	<b>61,0</b>	<b>75,4</b>	<b>96,3</b>	<b>125,1</b>	<b>144,4</b>
<b>Иностранный государственный</b>						
<b>долг, на конец периода, млрд. долл.</b>						
<b>США</b>	<b>113,9</b>	<b>105,2</b>	<b>106,0</b>	<b>105,6</b>	<b>82,3</b>	<b>Нет данных</b>
<b>Средний курс руб./долл. США</b>	<b>29,18</b>	<b>31,4</b>	<b>30,7</b>	<b>28,81</b>	<b>28,3</b>	<b>27,2</b>
<b>Цена нефти Urals, долл. США</b>						
<b>/баррель</b>	<b>23,1</b>	<b>23,5</b>	<b>27,3</b>	<b>34,1</b>	<b>50</b>	<b>60,5</b>

Источник: Госкомстат

В 2005-2006 гг. Россия полностью выплатила свой долг Международному валютному фонду и Парижскому клубу стран-кредиторов. Все вышесказанное, вместе с общей положительной экономической перспективой, привело к улучшению кредитного рейтинга России, установленного тремя основными международными агентствами (S&P: BBB; Fitch: BBB; Moody's: Baa2).

В соответствии с прогнозами Economic Intelligence Unit, сильные позиции российской экономики сохранятся в ближайшие 4-5 лет, поскольку присутствуют все основные предпосылки для этого: твердая политическая позиция, внутренний спрос, благоприятная ситуация на внешнем рынке – в то время как другие рынки находятся в стадии стагнации, российский рынок является одним из нескольких, которые предоставляют возможности высокого роста и, следовательно, высокий возврат инвестиций.

Москва получила основную выгоду от активного экономического развития, происходящего в последние шесть лет. Численность населения этого мегаполиса превышает 10 млн. человек, а по некоторым оценкам – 15 млн. человек. В Москве, являющейся многовековой столицей, сосредоточена основная часть материальных благ, политической силы и деловой активности страны. В Москве проживает приблизительно 7% всего населения, в то время как на нее приходится примерно 20% всего ВВП страны. По данным Госкомстата, уровень доходов жителей Москвы один из самых и высоких и быстрорастущих уровней доходов на душу населения страны, и составляет приблизительно 11 000 долл. США (больше чем в два раза по сравнению с 2002 г.). Москва является деловой столицей страны, привлекающей большое количество региональных и международных компаний, а также крупным транспортным узлом.

***Все объекты собственности эмитента территориально расположены в центральных районах Москвы, эмитент зависит от тенденций российской экономики и экономического положения в Москве и попадает в зону действия неблагоприятных норм и постановлений местных органов управления.***

Вследствие того, что вся недвижимая собственность эмитента сконцентрирована в Москве (Россия), она подвержена большему экономическому риску чем, если бы Компания располагала географически рассредоточенным портфолио. Более того, в пределах Москвы недвижимость эмитента сконцентрирована на определенных субрынках, вследствие чего она подвержена рискам, связанным с этими специфичными областями. Компания подвержена влиянию неблагоприятно развивающегося экономического и нормативно-правового климата в Москве (сокращение производства или разукрупнение, закрытие промышленных предприятий, передислокация коммерческих предприятий, увеличение налога на недвижимость и других налогов, большие расходы, связанные с выполнением требований правительственных постановлений и ужесточение нормативно-правового регулирования, и пр.). Любые неблагоприятные изменения на экономическом рынке или рынке недвижимости в России в целом, и Москвы в частности, или любое понижение спроса на офисные площади, как результат воздействия нормативно-правовой среды или экономической ситуации в России, может неблагоприятным образом отразиться на финансовом положении Компании, результатах хозяйственно-экономической деятельности, обороте денежных средств, торговой цене за акцию и выплате дивидендов. Мы не можем гарантировать дальнейший рост российской или московской экономики и темпы роста Компании в будущем.

***Указываются предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность.***

Большинство из указанных в настоящем разделе рисков экономического, политического и правового характера ввиду глобальности их масштаба находятся вне контроля Эмитента.

Однако эмитент обладает определенным уровнем финансовой стабильности, чтобы преодолевать краткосрочные негативные экономические и политические изменения в стране.

В случае возникновения существенной политической нестабильности в России или в отдельно взятом регионе, которая негативно повлияет на деятельность и доходы эмитента, предполагается принятие ряда мер по антикризисному управлению с целью мобилизации бизнеса и максимального снижения возможности оказания негативного воздействия политической ситуации в стране и регионе на бизнес.

Отрицательных изменений ситуации в Москве и в России в целом, которые могут негативно повлиять на деятельность и экономическое положение эмитента, в ближайшее время не прогнозируется. В настоящее время продолжается процесс создания вертикально и горизонтально интегрированных холдингов, реорганизации компаний, что в будущем может привести к повышению эффективности делового сектора региона, и как следствие, к увеличению инвестиций в экономику. Экономическая ситуация в регионах и отношения с властями субъектов федерации и муниципалитета Москвы складываются позитивным образом, что благоприятно сказывается на деятельности Компании и на ее возможностях по исполнению своих обязательств.

***Риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.***

В настоящее время риски, связанные с географическими особенностями региона (неблагоприятные климатические условия, повышенная опасность стихийных бедствий и т.п.) являются минимальными, поскольку г. Москва, где сосредоточены наши объекты недвижимости является регионом со стабильными климатическими условиями, вероятность возникновения разрушительных стихийных бедствий минимальна. Для защиты от данных рисков используется система страхования основных объектов собственности.

Но поскольку риски, связанные с географическими особенностями региона, относятся к разряду форс-мажорных рисков, нельзя не рассматривать возникновение таких стихийных бедствий, которые полностью находятся вне контроля Эмитента и не могут быть нивелированы.

***Возможные убытки, связанные с географическими особенностями страны и региона, неблагоприятными погодными условиями, природными катаклизмами, могут не быть покрыты.***

Деятельность эмитента в России подвержена влиянию, и может быть существенно затронута, неблагоприятными климатическими условиями и стихийными бедствиями. Такие неблагоприятные погодные условия и природные катаклизмы могут нанести значительный урон собственности из пакета недвижимости Компании, такой риск к тому же усугубляется плотностью концентрации месторасположения собственности. Страховки Компании может быть не достаточно, чтобы покрыть убытки в случае приостановки деятельности в результате стихийных бедствий или неблагоприятных погодных условий. Кроме того, действующие полисы страхования предполагают существенную долю собственных страховых фондов и значительные удержания на случай отдельных катастрофических событий. В результате эмитент может понести существенные расходы в случае стихийных бедствий или неблагоприятных климатических условий. Компания может отказаться от отдельных видов страховой защиты для нескольких или всех объектов своей недвижимости в будущем, если стоимость страховых премий по любому их страховых полисов, по нашему мнению, будет превышать стоимость покрытия, принятую для риска потерь.

Кроме того, Компания не застрахована от отдельных убытков, включая, но не ограничиваясь убытками в результате условий окружающей обстановки таких, как восстания или война. В дополнение к этому, действующими полисами страхования правового титула не предусматривается страховка совокупной рыночной стоимости недвижимости, и Компания не имеет намерений расширять объем страховой защиты правового титула по мере увеличения рыночной стоимости пакета своей собственности. В результате, у Компании может не оказаться достаточного объема страховой защиты от всех убытков, с которыми она может столкнуться, включая убытки от притязаний третьих лиц в отношении правового титула.

Указанные выше риски находятся вне контроля деятельности Эмитента. Следует отметить, что вероятность возникновения такой неблагоприятной ситуации крайне минимальна.

***Риски, связанные с возможностью прекращения транспортного сообщения*** рассматриваются как ничтожные, поскольку г. Москва, где Эмитент осуществляет свою деятельность, является центром транспортного сообщения России. На протяжении последних нескольких лет транспортные связи Москвы с другими регионами России и зарубежными странами и городами постоянно растут.

***Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.***

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в Москве, где Эмитент осуществляет основную деятельность, оцениваются как минимальные. Москва является регионом с благоприятным социальным положением вдали от военных конфликтов. Однако, поскольку Москва является столицей Российской Федерации, военные конфликты, происходящие на территории РФ, могут оказать влияние на положение в Москве. Риск возникновения военных конфликтов в Москве находится вне контроля Эмитента, часть рисков страхуется, однако мы не застрахованы от отдельных убытков, включая, но не ограничиваясь убытками в результате условий окружающей обстановки таких, как восстания или война.

***Терроризм и другие подобные факторы, влияющие на уровень спроса на нашу недвижимость, могут нанести ущерб нашей работе.***

Стабильность и рентабельность бизнеса эмитента зависят от уровня спроса и стоимости нашей недвижимости. Возможные террористические атаки на Россию в будущем и любые акты терроризма или войны могут негативно отразиться на хозяйственно-экономической деятельности Компании. Террористические атаки могут нанести серьезный урон ее деятельности, даже если они не будут направлены непосредственно на объекты недвижимости Компании, поскольку они вероятнее всего приведут к сокращению количества деловых поездок. Отсутствие достаточной страховой защиты от отдельных видов ущерба или событий, может повлечь за собой значительные расходы с стороны Компании и негативно отразиться на ее деятельности.

Данный риск находится вне контроля деятельности Эмитента, вследствие отсутствия достаточной страховой защиты.

***Промышленные аварии или вредное воздействие на окружающую среду на территории Российской Федерации могут оказывать на нас негативное воздействие.***

Все составные части экологической системы, в том числе атмосфера, водные ресурсы, почва, животные и растения, во всех сферах активной промышленной деятельности РФ находятся в таком состоянии, которое может губительно сказываться на существовании человека. Согласно имеющейся информации, около 15% территории России находится в экологически бедственном положении. Такая ситуация негативно влияет на состояние здоровья населения РФ. Кроме этого, на территории России находится несколько ядерных и других объектов опасного воздействия, на которых системы безопасности, предназначенные для предупреждения экологического риска, могут оказаться недостаточно эффективными для этой цели. Случаи возникновения аварий на этих объектах, а также общая неблагоприятная экологическая ситуация, сложившаяся в РФ, может негативно сказаться на материальной стороне деятельности эмитента.

Данный риск находится вне контроля деятельности Эмитента, вследствие отсутствия достаточной страховой защиты.

### **2.5.3. Финансовые риски**

***Кредитный риск.*** Финансовые активы, по которым у Компании возникает потенциальный кредитный риск, представлены в основном дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков. В Компании разработаны процедуры, обеспечивающие уверенность в том, что продажа товаров и услуг производится только покупателям с соответствующей кредитной историей, а операции по получению арендного дохода осуществляются преимущественно на условиях предоплаты. Балансовая стоимость дебиторской задолженности за вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности представляет собой максимальную сумму, подверженную кредитному риску. У Компании отсутствует значительная концентрация кредитного риска. Хотя темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство Компании считает, что нет существенного риска потерь сверх суммы созданных резервов под обесценение дебиторской задолженности.

Денежные средства размещаются в финансовых учреждениях, которые на момент открытия счета имеют минимальный риск дефолта.

***Риск конъюнктуры рынка.*** Компания подвержена воздействию рисков конъюнктуры рынка. Рыночные риски связаны с изменениями товарных цен, а также с открытыми позициями по процентным, валютным и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке.

***Валютный риск.*** Компания имеет банковские счета в долларах США, получает оплату от заказчиков в долларах США и вкладывает денежные средства в краткосрочные банковские депозиты в долларах США. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, приводят к возникновению валютных рисков. Руководство Компании устанавливает предельно допустимые значения по уровню валютного риска в отношении конкретных валют и общей суммы. Соблюдение лимитов является предметом регулярного контроля.

***Риск влияния изменений процентных ставок на денежные потоки и справедливую стоимость.*** Прибыль и операционные потоки денежных средств Компании не подвержены изменениям рыночных процентных ставок. Компания не имеет значительных активов, приносящих процентный доход.

***Риск ликвидности.*** Осмотрительное управление риском ликвидности предполагает необходимость поддерживать достаточный объем денежных средств.

Руководство подготавливает годовые бюджеты и квартальные планы и отслеживает результаты деятельности Компании на основе их сопоставления с бюджетными показателями.

***Показатели финансовой отчетности эмитента наиболее подверженные изменению в результате влияния указанных финансовых рисков, в том числе риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности.***

Влиянию вышеуказанных финансовых рисков наиболее подвержены затраты и размер получаемой прибыли. В случае неблагоприятных изменений ситуации прежде всего произойдет увеличение затрат, что повлечет соответствующее снижение прибыли. Вероятность негативного влияния указанных рисков на результаты деятельности Эмитента различна для изменения уровня процентных ставок, валютного курса и инфляции.

Рост процентных ставок приведет к росту операционных расходов. Вероятность роста процентных ставок минимальна. Учитывая общую тенденцию к снижению процентных ставок, риски, связанные с изменением процентных ставок, оцениваются как незначительные.

Изменение валютного курса окажет следующее влияние на финансовые показатели Эмитента: Структура доходов и расходов Компании такова, что реальное укрепление рубля относительно доллара США обычно способствует увеличению доли затрат относительно доходов, тогда как реальное ослабление рубля относительно доллара США способствует снижению доли затрат относительно доходов. Учитывая постоянное укрепление рубля в течение нескольких последних лет, данный риск постоянно находится под контролем Эмитента. Как было указано выше, эмитент определяет собственный обменный курс по получаемой им арендной плате по своим объектам недвижимости. В зависимости от условий договора аренды арендная плата выплачивается в рублях в соответствии с обменным курсом в размере 30 рублей за 1 долл. США, который выше обменных курсов, установленных ЦБР в 2005-2007 гг.; указанный курс пересматривается только при повышении курса доллара США относительно рубля до уровня выше 30 рублей за 1 долл. США.

В случае значительного роста инфляции в первую очередь вырастают затраты, и, соответственно, снизится размер получаемой прибыли. По нашему мнению, критическим значением инфляции для деятельности компании является уровень, превышающий 25% годовых, при котором могут возникнуть финансовые риски значительного недополучения прибыли. Такие события могут снижать наш доход от инвестиций и капитальную стоимость нашей собственности, и, следовательно, это может иметь неблагоприятное воздействие на нашу способность выплачивать дивиденды и на чистую номинальную стоимость активов. Среднесрочная программа социально-экономического развития РФ предполагает снижение темпов роста потребительских цен до 6% к 2008 г. По этим причинам риск резкого ускорения темпов годовой инфляции оценивается как незначительный.

#### **3.5.4. Правовые риски**

Правовые риски определены, в том числе, недостатками, присущими российской правовой системе и российскому законодательству, что приводит к созданию атмосферы неопределенности в области инвестиций и коммерческой деятельности. Россия продолжает разрабатывать правовую базу, необходимую для поддержки рыночной экономики.

***Следующие риски, связанные с российской правовой системой,*** и многие из которых не существуют в странах с более развитой рыночной экономикой, создают неуверенность в отношении принимаемых Компанией юридических и деловых решений:

1. Быстрое развитие российской правовой системы и, как результат, встречающиеся несоответствия, между законами, Конституцией, указами Президента и правительственными, министерскими и местными распоряжениями, решениями, постановлениями и другими актами. Кроме того, ряд основополагающих российских законов был введен в действие лишь в недавнее время и зачастую отсутствуют подзаконные акты, призванные обеспечивать применение отдельных законов.
2. Непоследовательность судебных инстанций в реализации принципа единообразия судебной и арбитражной практики и относительная степень неопытности судей и судов в толковании некоторых норм российского законодательства, особенно в сфере торгового и корпоративного законодательства.
3. Противоречия между местными, региональными и федеральными правилами и положениями.

4. Риски, связанные с изменением требований по лицензированию: широкие полномочия государственных органов, которые могут привести к произвольным действиям - таким, как приостановка и прекращение лицензий.
5. Недостаточно разработанные процедуры банкротства.
6. Изменение существующей судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Компании.
7. Отсутствие независимости и неопытность судебной власти, сложность исполнения судебных решений и свобода действий со стороны государства в возбуждении, принятии решений и исполнении решений по искам, а также отсутствие судебного и административного руководства по толкованию законодательства. Однако данный риск можно расценивать как незначительный так как в настоящее время Компания не является участником судебных процессов, которые могли бы существенно повлиять на результаты его хозяйственной деятельности.
8. Ужесточение деятельности налоговых органов в отношении отдельных российских предприятий, использующих или использовавших в прошлом схемы оптимизации налогообложения, включая неожиданное и внеплановое проведение налоговых проверок, возбуждение уголовных дел и гражданских исков с претензиями об уплате дополнительных сумм налогов.

Перечисленные недостатки могут неблагоприятно отразиться на способности нашей Компании добиваться осуществления наших прав, а также защищать себя в случае предъявления претензий другими лицами.

#### ***Факторы риска, связанные с валютным законодательством России:***

Относительно новый Федеральный Закон о Валютном Регулировании и Валютном Контроле ввел принципы и процедуру валютного регулирования и контроля, которые предусматривают два вида ограничений, применимых к конкретным операциям, включая операции с ценными бумагами, а именно: 1) использование специальных расчетных счетов для погашения кредитов 2) создание беспроцентных рублевых депозитных резервов, размещаемых в банках, контролируемых Российскими властями на фиксированный период времени. По этому закону Центральный Банк России имеет право потребовать наличие обязательного резерва и обязательного использования специальных счетов для проведения операций с ценными бумагами. Дополнительно к этому, в некоторых случаях, как, например, при переводе акций со специальных нерезидентных счетов, проведение соответствующих операций может быть приостановлено вплоть до истечения сроков резервирования депозитов. Это тоже может негативно отразиться на развитии Российского рынка ценных бумаг и на величине любых инвестиций в акции.

Кроме того, новым Федеральным закон предусматривается, что Центральный Банк России может принять положение, согласно которому будут применяться определенные требования по резервным фондам к инвестициям Российских компаний за пределами России в наиболее нарицательной стоимости денежных единиц твердой валюты в России. Если такое положение будет принято, то такие требования к резервированию ограничат наши возможности инвестирования излишка наличности по собственному усмотрению.

#### ***Факторы риска, связанные с применением корпоративного законодательства:***

Гражданский Кодекс РФ и Федеральный закон «Об акционерных обществах» в целом предусматривают, что акционеры российских акционерных обществ не несут ответственности по обязательствам общества, а отвечают только по рискам потери своих капиталовложений. Это правило, однако, может не действовать в тех случаях, когда одно лицо имеет возможность влиять на решения, принимаемые другим лицом. Основное Общество несет солидарную ответственность с дочерним обществом по сделкам, заключенным последним во исполнение определенных таким образом решений, если:

Такая способность определяет решения, принимаемые дочерним обществом, предусмотрена уставом дочернего общества, либо договором с ним, а также если основное общество отдает дочернему обществу обязательные для исполнения указания.

Кроме того, основное общество несет второстепенную ответственность по долгам дочернего общества, если дочернее общество становится неплатежеспособным или объявляется банкротом по

причине каких-либо действий или бездействий основного общества. Такая ответственность способна неблагоприятным образом отразиться на нашей деятельности, но рассматривается нами как маловероятная.

Определенные в российском законодательстве права акционеров могут быть связаны с дополнительными расходами для нашей компании, что может неблагоприятно отразиться на финансовых результатах нашей деятельности. Российское законодательство предусматривает, что акционеры, голосовавшие против определенных решений или не принимавшие участия в таком голосовании, имеют право потребовать от компании выкупить принадлежащие им акции по рыночной стоимости, определяемой в соответствии с российским законодательством. Обязанность по выкупу акций ограничивается 10% стоимости чистых активов. Если у нас возникнет обязанность выкупить свои акции, то такие обязательства могут неблагоприятным образом отразиться на организации денежных потоков и на нашей способности обслуживать соответствующую задолженность.

***Факторы риска, связанные с применением налогового законодательства:***

Россия переживает налоговую реформу. Уменьшается количество федеральных налогов, налоговые поступления перераспределяются между федеральным центром и регионами. В целом, при отмене льгот, налоговая нагрузка снижается и сама система сбора и распределения налогов становится прозрачной. Идет неуклонное сближение налоговой и бухгалтерской отчетности.

В настоящее время консолидация финансовых результатов российских компаний для целей налогообложения не допускается, поэтому каждое из наших дочерних компаний самостоятельно выплачивает свои российские налоги.

Компания является добросовестным налогоплательщиком и не нарушает положений российского налогового законодательства.

***Факторы риска, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности эмитента:***

Деятельность Компании, требующая обязательного лицензирования и сертификации, оформляется в соответствии с требованиями действующего законодательства. Список лицензий Компании см. в п. 3.2.5. Если регулирующие органы выявят нарушения условий лицензий, допущенные эмитентом, то это может привести к приостановке, отзыву или отказу от продления лицензий и разрешений, выданных эмитенту. Каждый из вышеупомянутых исходов может оказать негативное воздействие на финансовое положение и деятельность эмитента.

***Как на собственника реального имущества, на нас распространяется действие природоохранного законодательства, что подразумевает неопределенность в отношении расходов на природопользование и экологической ответственности в будущем.***

Природоохранное законодательство Российской Федерации накладывает на нас фактические и потенциальные обязательства по осуществлению программы восстановительных мероприятий на загрязненных территориях. Подобные обязательства могут иметь отношение к следующим территориям или участкам:

- находящимся в пользовании Компании, владении или управлении в настоящее время,
- ранее бывшим в нашем владении или находившимся под нашим управлением, или
- местам захоронения или размещения отходов нашей деятельности.

Подобные экологические обязательства по устранению последствий загрязнения окружающей среды могут существенным и неблагоприятным образом сказаться на результатах нашей деятельности. В

частности, начислений по данным обязательствам может оказаться недостаточно, если допущения, лежащие в их основе, неверны, или же если на нас будет возложена ответственность, сверх предусмотренных, за не выявленное в настоящий момент загрязнение. Более того, мы можем оказаться вовлеченными в разбирательство исков, судебных споров или административное делопроизводство по вопросам природопользования. Неблагоприятный исход любого из перечисленных видов разбирательств может крайне отрицательно отразиться на результатах нашей деятельности. Ужесточение законодательства об охране окружающей среды, безопасности и здравоохранения, а также правоприменительной политики может привести к существенным издержкам и увеличению ответственности, а, кроме того, подвергнуть наше недвижимое имущество, которым мы владеем или управляем (или которое ранее находилось в нашем пользовании или под нашим управлением) более тщательным проверкам и экспертизам, чем те, что проводятся в настоящее время. Следовательно, соблюдение перечисленных законов может потребовать значительных капитальных вложений, прочих расходов и обязательств, что в свою очередь крайне негативно отразится на бизнесе Компании и результатах деятельности.

***Соблюдение законодательства, нормативных актов и соглашений, имеющих касательство к имуществу Компании, может потребовать значительных расходов.***

На собственность из пакета недвижимости Компании распространяется действие различных соглашений, местных законов и нормативных требований, включая требования процедур согласования и лицензирования. Местные предписания, включая постановления областных или муниципальных органов управления и ограничительные условия, выдвигаемые проектировщиками местной инфраструктуры, могут в любой момент ограничить возможности Компании в использовании своих объектов недвижимости, а также обязать ее получить разрешение местных органов власти или местной организации стандартизации в отношении своей собственности, а также перед приобретением недвижимости или проведением реконструкции любого из своих объектов. Помимо всего прочего, такие ограничения могут иметь отношение к требованиям пожарной безопасности или удаления опасных для здоровья отходов. Компания не может дать гарантий, что существующая нормативно-регулирующая политика не скажется на ней неблагоприятным образом, на ее временных графиках и стоимости любого из будущих приобретений или реконструктивных работ, а также не может гарантировать, что не будут приняты дополнительные законы или постановления, в результате которых может произойти дальнейшая задержка сроков или увеличение расходов. Вся наша стратегия развития может пострадать от невозможности получения согласований и лицензий. Неполучение подобных согласований и лицензий может создать самые неблагоприятные последствия для бизнеса, финансового состояния и результатов хозяйственно-экономической деятельности.

***Факторы риска, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью эмитента, которые могут негативно отразиться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент.***

Риски, свойственные исключительно Эмитенту, в том числе риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент незначительны, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах, негативный исход которых, по мнению Эмитента, может оказать существенное негативное влияние на финансовое положение и деятельность Эмитента.

Изменение правил таможенного контроля и величины пошлин не отразится непосредственно на деятельности эмитента по причине того, что Эмитент не экспортирует товары/услуги.

#### **2.5.5. Риски, связанные с деятельностью эмитента**

Инвестиции в недвижимость подвержены различным рискам, колебаниям и цикличным изменениям цены и спроса, по большей части неконтролируемым с нашей стороны. Определенные события могут привести к снижению объема денежных средств для выплаты дивидендов, а также стоимости недвижимости Компании. Такие события включают, но не ограничиваются следующим:



- неблагоприятные изменения в международной, национальной или местной экономической обстановке, а также демографической ситуации;
- неблагоприятные изменения в финансовом положении покупателей, продавцов и арендаторов недвижимости;
- конкуренция со стороны других инвесторов недвижимости с большим основным капиталом, включая компании-операторы недвижимости и институциональные инвестиционные фонды;
- падение спроса на коммерческие площади, жилые помещения и гостиничные номера, и изменение рейтинга объектов собственности;
- увеличение предложения офисных и жилых площадей, гостиничных номеров;
- колебания процентных ставок, которые могут неблагоприятным образом отразиться на наших возможностях, возможностях покупателей и арендаторов недвижимости, привлекать денежные средства на выгодных условиях, если вообще не свести такую возможность к нулю;
- непредвиденный рост статей расходов включая, но не ограничиваясь ростом стоимости энергоносителей, прочих налогов и сборов, расходов на соблюдение законодательства, нормативно-правовых актов и правительственных директив;
- действие инструментов регулирования, закона о стабилизации ставок арендной платы, других законодательных актов или договоренностей о регулировании ставок арендной платы; и
- изменения положений или сроков действия законов, нормативно-правовых актов и правительственных директив включая, но не ограничиваясь законами о здравоохранении, безопасности, охране окружающей среды, налогообложении и государственной бюджетно-налоговой политике.

Кроме того, периоды замедления темпов экономического роста или спада, увеличение процентных ставок или падение спроса на недвижимость, или же общественное понимание вероятности любого из перечисленных обстоятельств, может привести к общему снижению ставок арендной платы или увеличению случаев дефолта по существующим договорам аренды.

### **III. Подробная информация об эмитенте**

#### **3.1. История создания и развитие эмитента**

##### **3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента**

Полное наименование эмитента: **Открытое акционерное общество "Центр международной торговли"**

Сокращенное наименование эмитента: **ОАО "ЦМТ"**

Фирменное наименование эмитента зарегистрировано как товарный знак:

- Свидетельство № 198885 на комбинированный товарный знак, представляющий собой графическое изображение карты мира и слова WORLD TRADE CENTER MOSCOW (в латинице) и распространяющийся в отношении товаров (услуг) классов 35, 36, 37, 39, 41 и 42 МКТУ (срок действия до 29 февраля 2010 года);
- Свидетельство № 209343 на товарный знак, представляющий собой комбинированное графическое изображение Меркурия и слова WTC MOSCOW (в латинице) и распространяющийся в отношении товаров (услуг) классов 35, 36, 37, 39 41 и 42 МКТУ (срок действия до 7 августа 2011 года).

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

- Полное наименование: **Открытое акционерное общество "Центр международной торговли"**

Сокращенное наименование: **ОАО "ЦМТ"**

Дата введения наименования: **01.01.2000**

Основание введения наименования: **решение общего собрания акционеров**

- Полное наименование: **Открытое акционерное общество "Центр международной торговли и научно-технических связей с зарубежными странами" (ОАО "Совинцентр")**

Сокращенное наименование: **ОАО "Совинцентр"**

Дата введения наименования: **16.09.1992**

Основание введения наименования: **Распоряжение Президента РФ от 21.01.1992 № 21-рп, Решение Учредительного собрания (протокол от 10.09.1992 г. № 1), Свидетельство о регистрации № 015.815 от 16.09.1992 г., выдано Московской регистрационной палатой**

### 3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента

Данные свидетельства о государственной регистрации юридического лица

Номер государственной регистрации: **015.815**

Дата государственной регистрации: **16.09.1992**

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: **Государственное учреждение Московская регистрационная палата**

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1027700072234**

Дата регистрации: **29.07.2002**

Наименование регистрирующего органа: **Управление МНС России по г. Москве**

### 3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента

Эмитент был зарегистрирован Московской Регистрационной Палатой 16 сентября 1992 года. Эмитент учрежден на неопределенный срок.

В июне 1973 г. Совет министров СССР принял Постановление "О строительстве в г. Москве Центра международной торговли и научно-технических связей с зарубежными странами". 28 ноября 1979 г. распоряжением Совета министров СССР организовано Всесоюзное хозрасчетное объединение "Совинцентр". Официальное открытие состоялось в 1980 г., а в 1992 г. - Центр международной торговли и научно-технических связей с зарубежными странами, преобразован в открытое акционерное общество ОАО "Совинцентр". Основным учредителем ЦМТ является Торгово-промышленная палата РФ и Мэрия Москвы. В 2000 году ОАО "Совинцентр" переименовано в ОАО "Центр международной торговли - World Trade Center Moscow".

В течение многих лет ЦМТ сохраняет конкурентное преимущество, предоставляя уникальный по своему охвату комплекс услуг: более 500 наименований. Приоритетными направлениями являются: сдача в аренду офисов и квартир, гостиничные услуги (гостиница "Международная"), конгрессно-выставочные услуги, а также сопровождающие их деловые услуги высокого качества в соответствии со стандартами Ассоциации Центров международной торговли. В состав ЦМТ входит 20-этажное Офисное здание-1 и 21-этажное Офисное здание-2, построенное в 2003 году, гостиница «Crowne Plaza» (бывшая "Международная") на 577 номеров, апартотель "Международная-2", конгресс - центр (26 залов и переговорных комнат, включая конгресс-зал, пресс-зал, круглый стол), рестораны высшей категории «Континенталь» и «Европейский». ОАО "ЦМТ" владеет гостиницами "Эридан-1" и "Эридан-2". ОАО "ЦМТ" является единственным акционером ОАО "Гостиничный комплекс "Союз". В соответствии с Договором доверительного управления недвижимым имуществом с Торгово-промышленной палатой РФ ОАО «Центр международной торговли» осуществляет управление Деловым центром ТПП, расположенным на Чистопрудном бульваре.

В ЦМТ успешно работает элитный «Меркурий-клуб», возглавляемый президентом ТПП РФ Евгением Примаковым.

Центр международной торговли является членом Ассоциации Центров международной торговли (WTCA), Международной ассоциации конгрессов и конференций (ICCA), Международной ассоциации конгресс-центров (AIPC), Международного союза выставок и ярмарок, Московской торгово-промышленной палаты, Гильдии выставочно-ярмарочных организаций, Российско-Британской и Итало-Российской торгово-промышленных палат.

#### 3.1.4. Контактная информация

Юридический адрес: **123610, РФ, Москва, Краснопресненская наб., 12**

Телефон: **253-90-13, 253-92-00**

Факс: **253-24-81**

Адрес электронной почты: **wtcmo@wtc.msk.ru**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте: **www.wtcmoscow.ru**

#### 3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика 7703034574

#### 3.1.6. Филиалы и представительства

Эмитент филиалов и представительств не имеет

### 3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

#### 3.2.1. Отраслевая принадлежность

Коды основных отраслевых направлений деятельности эмитента согласно ОКВЭД:

51.70, 74.13.1, 74.14, 74.40, 72.40, 93.05, 92.62, 63.40, 63.11, 71.34.9, 22.15, 70.31, 80.22.22, 55.11, 64.20.11, 70.20.1

#### 3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Наименование показателя	На 30.09.2007 г.
Предоставление в аренду офисов и нетиповых помещений	
Объем выручки от данного вида деятельности, тыс. руб.	907 682,2
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (дохода) эмитента, %	35,95
Предоставление в аренду квартир	
Объем выручки от данного вида деятельности, тыс. руб.	597 414,80
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (дохода) эмитента, %	23,66
Продажа гостиничных номеров	
Объем выручки от данного вида деятельности, тыс. руб.	512 284,0
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной	20,29

деятельности в общем объеме выручки (дохода) эмитента, %	
<b>Услуги связи</b>	
Объем выручки от данного вида деятельности, тыс. руб.	159 956,7
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (дохода) эмитента, %	6,34
<b>Конгрессно-выставочные услуги</b>	
Объем выручки от данного вида деятельности, тыс. руб.	86 364,3
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (дохода) эмитента, %	3,42
<b>Услуги питания</b>	
Объем выручки от данного вида деятельности, тыс. руб.	127 779,5
Доля объема выручки (доходов) от данного вида хозяйственной деятельности в общем объеме выручки (дохода) эмитента, %	5,06

Выручка от основной хозяйственной деятельности эмитента за 9 мес. 2007 года выросла на 12,1% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Основным фактором роста, как и в предыдущем периоде, являлось увеличение объемов продаж, в основном за счет повышения тарифов на услуги. Наиболее существенный рост доходов достигнут по следующим направлениям деятельности:

- доходы от аренды офисов - увеличение доходов достигнуто за счет минимизации периода простоя между съездом и заездом арендаторов. Сохраняется высокий коэффициент загрузки площадей;
- доходы от проживания в гостинице «Crowne Plaza» («Международная-1») - за счет роста цены и за счет роста загрузки гостиницы.

Эмитент ведет хозяйственную деятельность только на территории Российской Федерации.

#### **Общая структура себестоимости эмитента**

Наименование статьи затрат	На 30.09.2007
Сырье и материалы, %	2,70
Приобретенные комплектующие изделия, полуфабрикаты, %	4,15
Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %	9,25
Топливо, %	0,09
Энергия, %	6,50
Затраты на оплату труда, %	44,47
Проценты по кредитам, %	0
Арендная плата, %	0,44

Отчисления на социальные нужды, %	8,49
Амортизация основных средств, %	11,80
Налоги, включаемые в себестоимость продукции, %	3,91
Прочие затраты, % в т.ч.:	8,20
Амортизация по нематериальным активам, %	0
Вознаграждения за рационализаторские предложения, %	0
Обязательные страховые платежи, %	0,25
Представительские расходы, %	0,06
Иное, %	7,88
Итого: затраты на производство и продажу продукции (работ, услуг) (себестоимость), %	100
Справочно: выручка от продажи продукции (работ, услуг), % к себестоимости	192,06

Расчеты произведены на основании данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с РСБУ.

### 3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

Поставщиков, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров (сырья) эмитент не имеет.

Изменений цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение 3 квартала 2007 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, насколько нам известно, не произошло.

### 3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента.

Потребителей, на оборот с которыми приходится не менее 10% общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитент не имеет.

Эмитент осуществляет свою деятельность на рынке офисной недвижимости, гостиничных и конгрессно-выставочных услуг (см. п. 2.5.1).

### 3.2.5. Сведения о наличии у эмитента лицензий

Эмитент не ведет специальных видов деятельности, в отношении которых требуются следующие разрешения (лицензии):

- На использование ограничено оборотоспособных объектов, природных ресурсов;
- На осуществление банковских операций;
- На осуществление страховой деятельности;
- На осуществление деятельности профессионального участника рынка ценных бумаг;
- На осуществление деятельности инвестиционного фонды;

Основным видом деятельности эмитента не является добыча полезных ископаемых или оказание услуг связи.

### **3.2.6. Совместная деятельность эмитента**

Эмитент совместной деятельности не ведет.

### **3.3. Планы будущей деятельности эмитента**

В середине 2008 года ОАО «ЦМТ» планирует ввести в эксплуатацию новый комплекс зданий «Второй очереди ЦМТ-2», строительство которого активно ведется в настоящее время. В состав комплекса войдут 29-этажное офисное здание класса «А» общей площадью около 33 тысяч кв. м., гостиница клубного типа на 207 номеров, многоэтажный паркинг почти на 700 машиномест. Ввод в действие данных объектов приведет к увеличению доходности по Обществу при выходе на полную мощность более чем на 40 млн. долл. в год.

В настоящее время разработана программа вхождения в состав ММДЦ Сити и закрепления на его площадях как полноправного представителя. Центр международной торговли намерен создать у международного и российского бизнес-сообщества надежную ассоциативную связь двух ведущих брендов г. Москвы - «ЦМТ» и «Сити».

В будущем это позволит не только получить все возможные преференции от вхождения в состав Делового центра Москвы, но и стать на сегодняшний день монопольным поставщиком конгрессно-выставочных и гостиничных услуг и сформировать надежную долгосрочную базу партнеров из клиентов Сити.

Огромное значение Компании уделяется развитию девелоперских проектов вне пределов основной площадки ЦМТ. Данное направление является новым направлением деятельности, призванным обеспечить приращение эмитента высокодоходными активами, повысить его устойчивость и конкурентоспособность.

Данное направление деятельности коснется реализации новых коммерческих объектов на территории КФ «Эридан», ГК Союз, а также ряда участков на территории г. Москвы и Московской области.

Компания намерена осуществить переход к агрессивной стратегии вхождения в регионы - в города миллионники и крупные экономические центры России.

Огромный многолетний опыт управления одного из старейших и ведущих бизнес-центров России, широкая известность и престижность торговых марок «ЦМТ», «Международная», наличие административного ресурса в лице торгово-промышленных палат регионов - все это является залогом успешной кампании по продвижению и развитию девелоперских проектов ЦМТ в регионах.

### **3.4. Участие эмитента в промышленных, банковских и финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях**

Эмитент в указанных объединениях не участвует

### **3.5. Дочерние и зависимые хозяйственные общества эмитента**

1. Наименование: **Открытое акционерное общество "Гостиничный комплекс "Союз"**

Место нахождения: **125475, г. Москва, ул. Левобережная, д. 12**

Доля эмитента в уставном капитале лица/доля обыкновенных акций, %: **100**

Основание признания общества дочерним по отношению к эмитенту: **преобладающее участие в уставном капитале**

Доля участия общества в уставном капитале эмитента, % – **нет**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих обществу, % - **нет**

Основной вид деятельности: Оказание гостиничных услуг, услуг питания, аренда офисных и нетиповых помещений (подвал, гараж), услуги автотранспорта и другие сопутствующие услуги.

Совет директоров: Совет директоров Уставом не предусмотрен.

Коллегиальный исполнительный орган: Коллегиальный исполнительный орган Уставом не предусмотрен.

Единоличный исполнительный орган: **Коржов Владимир Михайлович (генеральный директор)**,  
 год рождения: **1947**  
 Доля данного лица в уставном капитале эмитента: **нет**  
 Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента - **нет**

2. Наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Совинцентр-2"**

Место нахождения: **123610, г. Москва, Краснопресненская наб., д. 12**

Доля эмитента в уставном капитале лица, %: **100**

Основание признания общества дочерним по отношению к эмитенту: **преобладающее участие в уставном капитале**

Доля участия общества в уставном капитале эмитента, % – **0,54**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих обществу, % – **0,34**

Основной вид деятельности: строительство комплекса зданий и сооружений второй очереди ЦМТ, управление и эксплуатация зданий и сооружений второй очереди ЦМТ, выполнение различных целевых разработок по отдельным заказам и другие направления, связанные с оказанием консультационной и методической помощи по вопросам осуществления строительства и эксплуатации.

Совет директоров: Совет директоров не сформирован по решению единственного участника (Протокол от 06.07.2006 г. № 18).

Коллегиальный исполнительный орган : Коллегиальный исполнительный орган Уставом не предусмотрен.

Единоличный исполнительный орган: **Левков Кирилл Яковлевич (генеральный директор)**,

год рождения: **1965**

Доля данного лица в уставном капитале эмитента: **нет**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента - **нет**

### 3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента

#### 3.6.1. Основные средства.

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость, тыс. руб.	Сумма начисленной амортизации, тыс. руб.
<u>Отчетная дата: 31.12.2006 г.</u>		
Здания и сооружения	3 043 491	665 863
Машины, оборудование, транспортные средства	1 288 806	580 598
Производственный и хозяйственный инвентарь, многолетние насаждения и др. виды основных средств	83 732	42 178

Обременение основных средств отсутствует.

## IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

### 4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

#### 4.1.1. Прибыль и убытки

Наименование показателя:	на 30.09.2007
Выручка, тыс. руб.:	2 524 846
Валовая прибыль, тыс. руб.:	1 946 570
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)), тыс. руб.:	987 851
Рентабельность собственного капитала, %:	14,21
Рентабельность активов, %:	12,69
Коэффициент чистой прибыльности, %	39,13
Рентабельность продукции (продаж), %:	47,93
Оборачиваемость капитала	0,41
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату, руб.	-
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и валюты баланса:	-

Увеличение объема выручки от продаж объясняется также увеличением базовых цен на услуги, оказываемые ОАО «ЦМТ», ростом доходов за счет повышения арендных ставок при пролонгации договоров аренды, увеличением загрузки гостиницы, увеличением числа конгрессно-выставочных мероприятий.

За отчетный период деятельность Общества характеризовалась устойчивой динамикой повышения доли оборотных средств в составе активов, а также существенным увеличением доли высоколиквидных активов в обороте. Это означает, что структура активов отражает положительные тенденции укрепления финансового положения Общества и является оптимальной в целях финансирования масштабных инвестиционных проектов.

В случае, если член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете, указывается такое особое мнение и аргументация члена органа управления эмитента, объясняющая его позицию.

***Такие особые мнения отсутствуют.***

#### 4.1.2. Факторы, оказавшие влияние на изменение размера выручки от продажи эмитентом товаров, продукции, работ, услуг и прибыли (убытков) эмитента от основной деятельности

Объем продаж услуг ОАО «ЦМТ» за 9 мес. 2007 года составил 2'524,8 миллиона рублей и вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 12,1%. Темпы роста выше, чем в предыдущие периоды, что соответственно сказывается на финансовом результате в целом. Увеличение чистой прибыли по итогам 9 мес. составляет 57,7% по сравнению с аналогичным периодом 2006 года.

Доходы выросли по всем направлениям деятельности:

- доходы по комплексу недвижимости (офисные здания, квартирный отель «Международная-2», парковки, нетиповые помещения) выросли на 14,1 % или 184,4 млн. рублей. Увеличение доходов достигнуто за счет минимизации периода простоя помещений между заездом и выездом арендаторов, сокращения времени проведения ремонтных работ, а также увеличения арендных ставок. Сохраняется высокий коэффициент загрузки площадей, приближающийся к 100 %;
- доходы в гостинице «Crowne Plaza» («Международная-1») выросли на 9,3 % (53,6 млн.рублей), в том числе:
  - от продажи номеров - на 6,2 % (28,4 млн. рублей), за счет увеличения стоимости проживания в среднем на 18,5 %;
  - от продажи услуг питания – на 17,9 (19,4 млн. рублей), из которых 14,0 млн. рублей получены от кафе Garden Plaza и Бара 24, введенных в эксплуатацию во втором квартале текущего года;
  - от продажи услуг химчистки-прачечной – рост доходов составил 5,7 млн. рублей, что



объясняется проведением реконструкции объекта в 2006 году.

- доходы от конгрессно-выставочных услуг выросли на 30,2 % что связано с расширением выставочных площадей в 2006 году на 1265,6 кв. м, а также ростом цен на конгрессно-выставочные услуги.
- доходы по гостиничному комплексу «Эридан» увеличились на 18,4 % или на 18,1 млн. рублей, из которых 17,8 млн. рублей получены за счет увеличения стоимости на аренду квартир, а остальные за счет введения дополнительных услуг (платежные терминалы, автоматы по продаже напитков и др.).

При сохраняющейся тенденции падения курса доллара, существует риск снижения доходов в рублях. Для минимизации отрицательного влияния, в Обществе будет продолжена работа по повышению цен на услуги и переводу расчетов за оказанные услуги по фиксированному курсу.

В случае, если член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете, указывается такое особое мнение и аргументация члена органа управления эмитента, объясняющая его позицию.

*Такие особые мнения отсутствуют.*

#### **4.2. Ликвидность эмитента**

Наименование показателя:	на 30.09.2007
Собственные оборотные средства, тыс. руб.:	3 155 048
Индекс постоянного актива:	0,55
Коэффициент текущей ликвидности:	5,36
Коэффициент быстрой ликвидности:	5,22
Коэффициент автономии собственных средств:	0,89

Общество имеет высокий коэффициент ликвидности, что означает благоприятные условия для кредиторов и инвесторов. Высокое значение коэффициента срочной ликвидности является показателем низкого финансового риска и хороших возможностей для привлечения дополнительных средств со стороны. Следует отметить, что сложившийся уровень ликвидности превышает нормативные показатели, что вызвано необходимостью аккумулирования средств для финансирования проекта по строительству новой очереди ЦМТ, при этом все временно свободные средства вкладываются в высокодоходные финансовые инструменты.

В общей сумме валюты баланса собственные средства составляют 89%, что говорит об устойчивом финансовом состоянии предприятия и его полной независимости от внешних источников финансирования.

На основе вышеприведенного анализа, а также с учетом специфики деятельности компании, текущее финансовое состояние Общества можно охарактеризовать как стабильное.

Показатели деятельности Общества свидетельствуют о сохранении эффективности производственно-хозяйственной деятельности.

В случае, если член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на показатели финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете, указывается такое особое мнение и аргументация члена органа управления эмитента, объясняющая его позицию.

*Такие особые мнения отсутствуют.*

#### **4.3. Размер, структура и достаточность капитала и оборотных средств эмитента**

#### 4.3.1. Размер и структура капитала и оборотных средств эмитента

##### Капитал

Наименование показателя:	На 30.09.2007
Размер уставного капитала, тыс.руб.	1 245 000
Общая стоимость акций (долей) эмитента, выкупленных эмитентом для последующей перепродажи (передачи):	-
Процент акций (долей), выкупленных эмитентом для последующей перепродажи (передачи), от размещенных акций (уставного капитала) эмитента:	-
Размер резервного капитала эмитента, формируемого за счет отчислений из прибыли эмитента, тыс. руб.:	186 750
Размер добавочного капитала эмитента, отражающий прирост стоимости активов, выявляемый по результатам переоценки, тыс. руб.:	1 374 675
Прибыль прошлых лет, тыс. руб.	3 158 598
Прибыль отчетного года, тыс. руб.	987 851
Общая сумма капитала:	6 952 874

Размер уставного капитала эмитента, приведенного в настоящем пункте, соответствует Уставу Открытого акционерного общества «Центр международной торговли».

##### Оборотные средства

Наименование показателя:	Тыс. руб. На 30.09.2007
Оборотные активы, тыс.руб. , в том числе:	3 987 678
Запасы	94 730
НДС	9 431
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	1 169
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	296 445
Краткосрочные финансовые вложения	2 898 854
Денежные средства	687 049

Собственные оборотные средства на конец 3-го квартала 2007 г. составляют 3 155 048 тыс. руб., основным источником финансирования оборотных средств являются собственные источники.

#### 4.3.2. Финансовые вложения эмитента, тыс. руб.

	на 30.09.2007	
Наименование показателя:	Долгосрочные	Краткосрочные
ИТОГО:	72 285	2 898 854

Вложений в ценные бумаги, которые составляют 10 и более процентов всех финансовых вложений на дату окончания отчетного периода, не производилось.

Резерв под обесценение ценных бумаг эмитентом не создавался.

Эмитент произвел расчеты в соответствии с Российскими стандартами (правилами) бухгалтерской отчетности.

#### 4.3.3. Нематериальные активы

Наименование группы объектов нематериальных активов	Первоначальная (восстановительная) стоимость, тыс. руб.	Сумма начисленной амортизации, тыс. руб.
Отчетная дата: 31.12.2006		
Объекты интеллектуальной собственности: у владельца на товарный знак	96	37
Прочие (право на пользование природными (земельными) ресурсами)	400	-

Эмитент произвел расчеты в соответствии с Российскими стандартами (правилами) бухгалтерской отчетности.

#### 4.4. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

Политика эмитента в области научно-технического развития отсутствует.

Затраты на осуществление научно-технической деятельности за счет собственных средств отсутствуют.

Эмитент является владельцем семи товарных знаков, зарегистрированных Российским Агентством по патентам и товарным знакам:

- 1) Свидетельство № 200914 на товарный знак, представляющий собой стилизованное изображение слова СОЮЗ (в кириллице) и распространяющийся в отношении товаров (услуг) класса 42 МКТУ (срок действия до 27 сентября 2009 года);
- 2) Свидетельство № 266628 на товарный знак, представляющий собой слово КонтиненталЪ (в кириллице) (срок действия до 5 августа 2013 года);
- 3) Свидетельство № 201879 на товарный знак, представляющий собой графическое изображение и распространяющийся в отношении товаров (услуг) класса 42 МКТУ (срок действия до 27 сентября 2009 года);
- 4) Свидетельство № 200494 на товарный знак, представляющий собой графическое изображение ключа и распространяющийся в отношении товаров (услуг) класса 42 МКТУ (срок действия до 27 сентября 2009 года);
- 5) Свидетельство № 198885 на комбинированный товарный знак, представляющий собой графическое изображение карты мира и слова WORLD TRADE CENTER MOSCOW (в латинице) и распространяющийся в отношении товаров (услуг) классов 35, 36, 37, 39, 41 и 42 МКТУ (срок действия до 29 февраля 2010 года);
- 6) Свидетельство № 237828 на комбинированный товарный знак, представляющий собой графическое изображение Меркурия и слова Меркурий Клуб (в кириллице) и распространяющийся в отношении товаров (услуг) класса 41 МКТУ (срок действия до 27 декабря 2012 года);
- 7) Свидетельство № 209343 на товарный знак, представляющий собой комбинированное графическое изображение Меркурия и слова WTC MOSCOW (в латинице) и распространяющийся в отношении товаров (услуг) классов 35, 36, 37, 39 41 и 42 МКТУ (срок действия до 7 августа 2011 года).

#### 4.5. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

Центр международной торговли является оператором комплекса офисных, гостиничных помещений и квартир высокого класса с основным местом нахождения в Москве, основной целью деятельности является управление имеющимся портфелем недвижимости и инвестирование в проекты нового строительства. Компания образована в 1992 г., когда основным направлением деятельности являлось управление Центром международной торговли – бизнес-центром, отвечавшим самым высоким стандартам, существовавшим в Москве на тот период. Брэнд «Центр международной торговли» признан

на международном уровне и высоко ценится в связи с широким выбором качественных инновационно-технологических услуг, доступных в каждом здании ЦМТ.

В настоящее время текущий портфель недвижимости компании является следующим:

- высотное офисное здание ЦМТ-1 – офисное здание класса В.
- высотное офисное здание ЦМТ-2 – офисное здание класса А;
- гостиница «Crowne Plaza» (бывшая «Международная-1») (крупнейшая международная гостиница в Москве),
- гостиница «Международная-2» (офисы и квартиры с гостиничным обслуживанием)
- конгресс-центр;
- «Эридан-1» – квартиры с гостиничным обслуживанием;
- «Эридан-2» – квартиры с гостиничным обслуживанием;
- «Союз» – гостиница.

Основным источником прибыли для эмитента является предоставление арендаторам офисных зданий, владение и управление гостиницами.

#### ***Основные тенденции на рынке офисной недвижимости:***

Основными характеристиками московского рынка офисной недвижимости является острая нехватка качественных офисных площадей и устойчивый высокий спрос, и как результат, высокий уровень арендной платы и рекордно низкий процент свободных площадей во всех сегментах рынка.

По данным информационных агентств и аналитических служб, большинство компаний предпочитает арендовать, а не покупать офисные площади. Собственные офисы покупают в основном крупные компании, которым важны представительские качества их бизнес-центров. Также популярным форматом приобретения офисов остается участие в строительстве бизнес-центра с последующим выкупом части площадей или получения их в качестве компенсации затрат.

В столице с начала 2007 г. поднялся верхний порог сделок с недвижимостью. Благодаря постоянному росту цен, по уровню ставок аренды офисной недвижимости Москва в настоящий момент занимает третье место, уступая только Лондону и Парижу. В британской столице средняя базовая ставка аренды высококлассной офисной недвижимости в 2007 году составила \$1840 за 1 кв. м в год, в столице Франции — \$960. На четвертом месте находится столица Ирландии — Дублин (\$690), на пятом — Милан (\$580), на шестом — Мадрид (\$500), на седьмом — Амстердам (\$454), восьмом — Франкфурт (\$520). Эти данные приводятся в ежегодном аналитическом отчете Knight Frank «Global Real Estate Markets: Annual Review and Forecast» за 2007 год.

Директор по профессиональным услугам Knight Frank Мария Котова отмечает огромный потенциал московского рынка офисной недвижимости в сравнении с ведущими рынками Европы. Общий объем предложения качественных площадей в московских бизнес-центрах в настоящий момент составляет 5,8 млн кв. м. В Лондоне данный показатель достигает 20 млн кв. м, в Париже — 16 млн кв. м, в Нью-Йорке — 40 млн кв. м, сообщает «Квадратный метр».

Устойчивый рост арендных ставок, однако, может оказаться недолговременным. Об этом говорили на проходящем в Москве ежегодном саммите Института Адама Смита. «Уровень арендных ставок на рынке офисной недвижимости начнет снижаться уже к концу 2008-2009 году, в то время как стабилизация рынка наступит в 2009-2010 году, когда будет удовлетворен высокий спрос на офисные площади», — заявил старший вице-президент консалтинговой компании Knight Frank Андрей Закревский. И многие проекты, заявленные сегодня, будут введены в эксплуатацию именно в этот, переломный для рынка момент, пишет «Время новостей».

Ожидается, что стабилизация арендных ставок в Москве будет происходить в зависимости от расположения офисов. К примеру, на более долгий срок оттянется стабилизация для офисных площадей, расположенных в центре столицы, внутри Садового кольца. А так называемый «кремлевский сегмент» рынка падение ставок, скорее всего, вообще не коснется, ведь предложения вблизи Кремля всегда будут оставаться эксклюзивными и желающих занять такую площадку будет неизменно много.

В странах, демонстрирующих более высокие темпы экономического роста, подъем цен был еще более значительным на фоне притока в страну большого количества иностранных компаний, нуждающихся в офисных помещениях. Цена аренды новых офисов в Москве выросла за тот же период на 31%, в Стамбуле — на 16%, свидетельствуют данные консалтинговой фирмы CB Richard Ellis, пишет ИА «Интерфакс».

В целом основные тенденции на рынке офисной недвижимости выглядят следующим образом:

- сохраняется высокий спрос на высококачественные офисные площади благодаря росту компаний и их потребности в более качественных площадях и услугах, что приводит к постоянно растущей арендной плате и низкому проценту вакантных площадей.
- Центральный административный округ (ЦАО), где компания ведет основную деятельность, остается наиболее популярным районом для высококачественных офисов, и в 2007 г. подавляющая часть намеченных для введения объектов класса А будет также введена в этом округе.
- Растет популярность предварительной аренды. Около 60% офисов класса А и 30% класса В сдаются в предварительную аренду. В отношении зданий, которые будут введены в 2007 г., приблизительно 10% офисных площадей уже сданы в предварительную аренду и 52% уже присутствуют на рынке. В отношении зданий, которые планируется ввести в строй в 2008 г., в предварительную аренду уже сданы 4% офисных площадей, и 24% предлагается на рынке.
- Перенос сроков завершения строительства становится все более распространенным явлением и составляет, как правило, от трех до шести месяцев. Помимо частых задержек в государственной приемке законченных объектов, осуществляемой городскими властями, растущий рынок привлекает многих девелоперов, которые либо не обладают достаточным опытом, необходимым для своевременного введения в строй крупных объектов недвижимости, либо испытывают сложности с финансированием.
- Большинство арендаторов ищут офисные площади менее 1000 кв.м. в зданиях готовых к въезду. Однако, все больше запросов на большие помещения (5,000-12,000 кв.м.), которые будут готовы к въезду через 1,5-2 года.
- Наблюдается тенденция и к укрупнению сделок. И если в 2005 году самой крупной сделкой на офисном рынке стала аренда компанией МТС одного из офисных зданий в Семеновском бизнес-парке (16 304 кв м), то крупнейшие сделки этого года охватили почти вдвое большую площадь — 31 600 кв м (аренда компанией ВымпелКом комплекса Эрмитаж Плаза), 28 996 кв. м. и 34 025 кв. м. (аренда зданий офисного комплекса White Square компаниями Deloitte и PricewaterhouseCooper).
- Строящиеся и планируемые проекты стали более масштабными, начали конкурировать по оснащению, концепции, инфраструктуре. Строительный масштаб проектов (высота зданий и общая площадь, предназначенная для аренды) и многофункциональность зданий (увеличивается количество объектов, сочетающих в себе офисные центры и торговые площади, гостиницы и центры развлечений). Наиболее заметным проектом в настоящее время является «Москва-Сити», включающий разработку участка размером 40 гектар, расположенного к западу от центра города и имеющего прямой выход на Третье транспортное кольцо (ТТК) и основным транспортным городским дорогам. Данный комплекс будет состоять из 14 высотных зданий и огромного бизнес-центра площадью 450 000 кв. м, где будут находиться торговые и развлекательно-оздоровительные объекты. Проект будет реализован несколькими очередями к концу 2010 г, а его завершение его основных частей запланировано на конец 2006-2008 гг.
- Сохраняющийся спрос на высококачественные офисные площади и рост потребности в офисах и услугах лучшего качества, в целом приведет к росту арендных ставок Компании и низкому проценту вакантных площадей.

В 2007 году в Москве должно появиться около 1 млн. кв. м. новых офисов класса А и В. Следующий год будет годом Москва-Сити и бизнес-парков. В бизнес-парках будет построено около 300000 кв.м. — в таких как Гринвуд, бизнес парк Химки, ЛеФорст. В Москва Сити планируется построить 5 новых зданий, среди них — западный блок Башни Федерации, третье из зданий Башни на Набережной, которые станут самыми высокими офисными зданиями в Москве (57 и 56 этажей). Ожидается, что в 2007 году новое строительство будет более активным чем ранее, хотя уровень вакантных площадей все равно будет низким. Спрос и арендные ставки будут продолжать расти.

Наиболее востребованными на рынке остаются небольшие помещения площадью до 200 кв.м с отделкой, готовые к въезду. В этой нише ЦМТ сохраняет и успешно реализует свое рыночное преимущество, так как в большинстве вводимых в эксплуатацию зданий предлагаются помещения большими метражами и без отделки.

Высокий спрос на офисные помещения, позволил увеличить доход по аренде офисных помещений за счет планомерного увеличения ставок аренды по текущим договорам. За 9 мес. 2007 г. средняя арендная ставка в здании офисов-1 выросла на 20%, в здании офисов-2 – на 9,0%, что объясняется действием заключенных ранее долгосрочных договоров, в "Международной-2" - на 9,8%. Базовая цена для новых клиентов, заезжающих на освобождающиеся площади в ЦМТ, составляла около 950 долларов за кв.м в год без НДС, что превышает уровень цен аналогичных объектов вторичного рынка недвижимости. В течение 1-го полугодия 2007 году сохранялась стабильно высокая загрузка офисных помещений на уровне 99%.

### ***Основные тенденции на рынке гостиничных услуг***

Гостиничный рынок Москвы характеризуется значительным превышением спроса над предложением номеров высокого класса. Это является следствием не только увеличения спроса, но также существенного сокращения существующего гостиничного фонда, происшедшего за последние пять лет, а также вследствие медленного развития гостиничного сектора, с большими временными промежутками между введением в строй новых гостиниц. Некоторые советские гостиницы, такие как «Москва», «Минск», «Интурист» и «Россия», уже снесены, в то время как в других гостиницах (например, «Украина») происходит реконструкция, что существенно образом сократило общий номерной фонд гостиниц Москвы. Несмотря на то что, новые гостиницы, управляемые международными операторами, должны заменить старый номерной фонд, нехватка гостиничных номеров будет по-прежнему проблемой. Этот фактор положительно сказывается на заполняемости гостиниц эмитента.

Согласно обзору гостиничного рынка России компании Jones Lang LaSalle Hotels, основной спрос в Москве приходится со стороны бизнес-клиентуры, обеспечивающей порядка 80% занятости номерного фонда. Это оказывает прямое воздействие на показатель средней цены за номер, который стабильно увеличивается с 2000 года, а в 2006 году, по данным исследования газеты Daily Telegraph, стал самым высоким в Европе.

В настоящее время предложение на московском рынке гостиничных услуг представлено двумя основными категориями гостиниц: «современного стандарта» (около 20% предложений) и «советского образца». По официальным данным, в столице насчитывается порядка 212 гостиничных предприятий с общим фондом порядка 35 тыс. номеров.

Как уже отмечалось ранее, в последние годы в Москве происходила активизация инвестиционной активности в сегменте строительства новых гостиниц. В дальнейшем ожидается, что данная тенденция сохранится еще в течение нескольких лет и рост инвестиционной привлекательности гостиничного комплекса Москвы в ближайшей перспективе будет поддерживаться следующими основными факторами:

- богатым архитектурно-историческим и культурным наследием города, открывающим широкие возможности для дальнейшего развития «событийного» и группового туризма в столице;
- быстро растущим платежеспособным спросом на услуги размещения со стороны российских и иностранных гостей столицы;
- существующим латентным или «отложенным» спросом (в объеме 1,5-2 млн. ежегодно) со стороны иностранных туристов, откладывающих поездку в Москву из-за отсутствия достаточного предложения в сегменте 3\* гостиниц;
- возрастающим объемом предложения инвестиционных ресурсов на московском рынке на фоне снижающейся рентабельности инвестиций в строительство жилой, офисной и торговой недвижимости;
- льготной ставкой (с понижающим коэффициентом 0,5) на «стартовый» платеж за право долгосрочной аренды земли в Москве под строительство объектов гостиничного комплекса;
- увеличивающимся кадровым резервом высококлассных специалистов по управлению гостиницами, выпуск которых осуществляется несколькими столичными учебными заведениями;
- всесторонней поддержкой инвестиционных проектов в строительстве и реконструкции гостиничного комплекса со стороны отраслевых органов исполнительной власти города, рассматривающих вышеуказанные проекты в качестве приоритетных.

По мнению специалистов, в течение нескольких лет произойдут выравнивание цен на гостиничные услуги и определенная стабилизация уровня заполняемости гостиниц. Этому должна способствовать реализация ряда крупных проектов, среди которых гостиницы известных операторов Four Seasons, Ritz-Carlton и других. Тем не менее ситуация преобладания спроса над предложением продлится еще три-четыре года, после чего может наступить определенное насыщение рынка. Строительство четырех и пятизвездочных отелей по-прежнему будет идти в центральной части Москвы, а трехзвездочных гостиниц — в других районах города.

25 сентября гостиница «Международная» официально вышла на российский рынок под брендом – «Crowne Plaza», принадлежащим крупнейшей международной гостиничной цепи InterContinental Hotels Group.

Международная гостиничная сеть InterContinental Hotels Group (IHG) владеет более чем 3700 отелями более чем в ста странах мира. Сети принадлежат 7 брендов, наиболее известные из которых: бренд класса «de luxe» - Intercontinental, отели для отдыха и туризма – Holiday Inn, и классический бренд для конгресс-отелей, ориентированный на деловых людей – Crowne Plaza.

Переход под бренд Crowne Plaza для гостиницы - необходимая объективность в условиях качественно новых задач обслуживания Конгрессного Центра ЦМТ. Переход под бренд Crowne Plaza потребовал комплексного переосмысления деятельности всей гостиницы и полную её модернизацию. Проведена огромная работа по выведению гостиницы на международный рынок, что позволит отелю влиться в мировую гостиничную сеть InterContinental Hotels Group. Гости со всего мира теперь смогут пользоваться привычными для них услугами Crowne Plaza в Москве, а для российских бизнесменов гостиница станет удобным и привлекательным местом для организации деловых встреч и переговоров.

Бренд Crowne Plaza ориентирован на бизнес-сегмент, стандарта «4+», открывая перед гостиницей широкие возможности для привлечения новых клиентов. Вхождение в сеть позволит гостинице пользоваться корпоративной системой бронирования IHG - Holidex reservation system (Holidex) и войти в глобальную систему бронирования - Global Distribution System (GDS), что существенно скажется на увеличении притока гостей. Номерной фонд гостиницы приведён в соответствие с высокими международными стандартами сети InterContinental и отвечает всем требованиям FLS (Fire and Life Safety).

Вышеперечисленные тенденции рынка гостиничной недвижимости нашли отражение в основных показателях деятельности эмитента в гостиничном секторе: за 9 мес. 2007 года доход эмитента от продажи номеров вырос на 6,2% по сравнению с аналогичным периодом 2006 года за счет увеличения стоимости проживания в среднем на 18,5 %.

#### **4.5.1. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента**

Основным фактором, влияющим на деятельность эмитента, является уровень спроса на офисные площади и гостиничные номера. До тех пор пока спрос сохраняется на высоком уровне (вследствие расширения компаний и роста потребности в офисах и услугах лучшего качества) будет наблюдаться рост арендных ставок эмитента и низкий процент вакантных площадей.

Выручка Компании в значительной мере зависит от колебаний и общего движения ставок арендной платы на тех рынках, на которых Эмитент ведет свою деятельность. Чистые годовые ставки арендной платы за квадратный метр отражают конкурентоспособность здания, место его расположения и качество. Ставки арендной платы в определенных случаях могут варьироваться в пределах одного здания в зависимости от этажа.

На московском рынке офисных помещений ставки арендной платы устанавливаются в долларах США за квадратный метр в год с расчетом в рублях. С арендной платы взимается НДС (18%). Некоторые офисы представительств иностранных компаний освобождены от уплаты НДС с арендных платежей. По оценкам Cushman&Wakefield, в сентябре 2007 года средневзвешенная арендная ставка для офисных площадей классов А и В возросла и составила около \$960 за кв. м в год и около \$630 за кв. м в год соответственно. С сентября 2006 г. по сентябрь 2007 г. арендные ставки для офисов класса А выросли на 18,4%.

За последние два года росту цен на недвижимость способствовали низкие темпы ввода новых площадей, значительный приток капитала, устойчивый экономический рост и снижение процентной

ставки для экономики в целом. Ограниченность предложений на рынке ставит арендодателя в более благоприятные условия при заключении договоров аренды.

Одним из ключевых показателей операционной деятельности является процент свободных площадей в наших зданиях под офисы, многоквартирных домах и гостиницах. Процент свободных площадей, площади до аренды или продажи по сравнению с соответствующими показателями для Европы свидетельствуют о значительном разрыве как для активов класса А, так и активов класса В. Уровень свободных офисных площадей класса А оставался низким на протяжении всего 2006 года и на конец сентября 2007 г. составил 2,8%, что ниже, чем в прошлом году. Для офисных помещений класса В он составил 8%. Повышение спроса безусловно повлечет дальнейшее сокращение процента свободных площадей.

Тем не менее, в среднесрочной перспективе в случае завершения работ в отношении всех офисных площадей в рамках текущей девелоперской деятельности и введении их в эксплуатацию предложение может превысить спрос и создать для арендаторов более благоприятные условия для ведения переговоров. Такая ситуация может привести к росту процента свободных площадей.

Процент заполняемости гостиниц эмитента зависит от сезонных факторов. Доход в летние месяцы снижается как следствие уменьшения количества деловых командировок и пониженных тарифов для летних туристов. Вследствие того, что основная загрузка гостиничных площадей создается за счет приезжающих с деловыми целями (в командировку). Компания отмечает низкий коэффициент заполняемости в период праздников в четвертом квартале. В случае если прирост процента заполняемости будет ниже среднего, это негативно отразится на доходе Компании.

Структура доходов и расходов Компании такова, что реальное укрепление рубля относительно доллара США обычно способствует увеличению доли затрат относительно доходов, тогда как реальное ослабление рубля относительно доллара США способствует снижению доли затрат относительно доходов.

Снижение курса доллара оказывает отрицательное влияние на доходы от аренды. С учетом конъюнктуры рынка, в компании проводится постоянная работа по повышению цен, как путем прямого увеличения арендной платы, так и за счет применения в расчетах внутреннего курса доллара. В зависимости от условий договора аренды арендная плата выплачивается в рублях в соответствии с обменным курсом в размере 30 рублей за 1 долл. США, который выше обменных курсов, установленных ЦБР в 2005-2007 гг.; указанный курс пересматривается только при повышении курса доллара США относительно рубля до уровня выше 30 рублей за 1 долл. США.

Еще одним фактором, оказывающим влияние на деятельность эмитента является рост инфляции, который в первую очередь ведет к росту затрат, и, соответственно, снижению размера получаемой прибыли. По нашему мнению, критическим значением инфляции для деятельности компании является уровень, превышающий 25% годовых, при котором могут возникнуть финансовые риски значительного недополучения прибыли. Такие события могут снижать наш доход от инвестиций и капитальную стоимость нашей собственности, и, следовательно, это может иметь неблагоприятное воздействие на нашу способность выплачивать дивиденды и на чистую номинальную стоимость активов. Среднесрочная программа социально-экономического развития РФ предполагает снижение темпов роста потребительских цен до 6% к 2008 г. По этим причинам риск резкого ускорения темпов годовой инфляции оценивается как незначительный.

#### **4.5.2. Конкуренты эмитента**

Полагаем, что Центр международной торговли выделяется среди прочих владельцев и операторов офисных и гостиничных объектов собственности благодаря следующим конкурентным преимуществам:

*Престижное расположение в центре Москвы.* ЦМТ на сегодняшний день является одним из крупнейшим офисно-гостиничным комплексом в России. Он расположен в центре Москвы, рядом с престижным проектом Москва-Сити и Экспоцентром, крупнейшей выставочной площадкой в России. По завершении, Москва-Сити должен стать самым престижным бизнес-центром столицы и еще больше увеличить привлекательность соседних районов, где расположен ЦМТ. Этот субрынок уже ограничен в



предложении, диктуя более высокие ставки аренды и занятости по сравнению с общим рынком Москвы, и мы ожидаем, что близость к Москва-Сити сделает его еще более привлекательным для широкого круга арендаторов и посетителей для размещения в гостинице. Аналогичным образом, Компания ожидает, что ЦМТ извлечет выгоду из значительных инфраструктурных улучшений, которые Москва-Сити принесет в этот район в смысле транспорта, отдыха и торговли.

*Налаженная инфраструктура и опыт работы.* Уже более тридцати лет ЦМТ является членом Ассоциации Центров Мировой Торговли. За это время Компания доказала свою способность успешно развивать и управлять офисными и гостиничными объектами с предоставлением полного набора услуг, а также жилыми комплексами и конференц-центрами. Сформировалась группа проверенных, преданных делу руководителей, имеющих огромный опыт в управлении недвижимостью. Место, которое Компания заняла и удерживает на рынке недвижимости, позволяет получать полную информацию о местном рынке сделок и лоббировать свою ценовую политику в ходе переговоров с арендаторами и продавцами недвижимости. Кроме того, Компания успешно использует международно-признанный брэнд ЦМТ.

*Направленная на развитие гибкая структура капитала.* По состоянию на 31 сентября 2007 года у Компании не было долга. Сильный баланс позволяет заниматься инвестиционными проектами и активно увеличивать привлечение кредитных средств, в результате чего можно создавать резервы для будущего развития со значительной финансовой гибкостью.

*Модель доходности, сочетающая стабильность и рост.* Основные вложения в недвижимость и гостиничный бизнес дают стабильный и предсказуемый доход. Вложения Компании производятся в недвижимость, расположенную в районах с ограниченным предложением и высоким спросом со стороны арендаторов. Гостиничному бизнесу ЦМТ удалось сохранить средний уровень заполняемости. Одновременно, удалось добиться стабильного роста дохода за последние два года благодаря быстрому росту рентных ставок и стоимости гостиничных номеров. В связи с разнообразным характером наших арендаторов, а также того, что ни один из них не приносит более 5% наших доходов, в настоящий момент не предполагается каких-либо существенных изменений в доходах из-за отсутствия заполняемости или прекращения каких-либо конкретных арендных договоров.

*Сохранение прозрачности бизнеса.* В то время, как многие инвесторы в недвижимость и девелопмент предпочитают не раскрывать информацию о структуре своей собственности, роде деятельности и финансовых показателях, Компания стоит на позициях сохранения прозрачности бизнеса и предоставления своим деловым партнерам и финансовому сообществу достаточной информации о своей деятельности. Компания намерена сохранять прозрачность корпоративной структуры, вести финансовую отчетность в соответствии со стандартами МСФО, а также поддерживать постоянные контакты с нашими акционерами. Прозрачность бизнеса будет способствовать лучшему доступу к капиталу и позволит поддерживать хорошие отношения с официальными органами и деловыми партнерами.

## **V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента**

### **5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента**

Адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещен полный текст действующей редакции Устава эмитента и внутренних документов, регулирующих деятельность органов эмитента: [www.wtcmoscow.ru](http://www.wtcmoscow.ru)

Органами управления ОАО "ЦМТ" являются:

- общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- коллегиальный исполнительный орган - Правление;

- единоличный исполнительный орган - Генеральный директор.

Исполнительные органы действуют в интересах Общества и подотчетны Совету директоров и Общему собранию акционеров. Члены Совета директоров, члены коллегиального исполнительного органа и единоличный исполнительный орган в период своей деятельности в этом качестве не имеют права учреждать или принимать участие в предприятиях, конкурирующих с Обществом, за исключением случаев, когда это разрешено большинством незаинтересованных членов Совета директоров.

**Общее собрание акционеров ОАО «ЦМТ»** является высшим органом управления.

Компетенция Общего собрания акционеров определяется действующим законодательством и Уставом ОАО «ЦМТ». К компетенции общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

- 1) внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;
- 2) реорганизация Общества;
- 3) ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 4) определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий, определение размера вознаграждений и (или) компенсации расходов, связанных с исполнением ими функций членов Совета директоров;
- 5) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 6) увеличение Уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;
- 7) уменьшение Уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- 8) образование единоличного исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;
- 9) избрание членов Ревизионной комиссии (ревизора) Общества и досрочное прекращение их полномочий;
- 10) утверждение аудитора Общества;
- 11) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли, в том числе выплата (объявление) дивидендов, и убытков Общества по результатам финансового года;
- 12) определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
- 13) избрание членов счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- 14) дробление и консолидация акций;
- 15) принятие решений об одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность в случаях, предусмотренных требованиями действующего законодательства РФ и настоящего Устава;
- 16) принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных требованиями действующего законодательства РФ и настоящего Устава;
- 17) приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- 18) принятие решения об участии в холдинговых компаниях, финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- 19) утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
- 20) принятие решения о выплате годовых дивидендов, размере годового дивиденда и форме его выплаты по акциям каждой категории (типа);
- 21) решение иных вопросов, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Уставом.

## **Совет директоров**

### ***Компетенция***

К компетенции Совета директоров Общества относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- 2) внесение изменений и дополнений в Устав по результатам размещения акций, в том числе связанных с увеличением Уставного капитала, а также связанных с созданием филиалов, открытием представительств

и их ликвидацией;

3) созыв годового и внеочередного общих собраний акционеров Общества;

4) утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;

5) определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании, и другие вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров Общества, связанные с подготовкой и проведением Общего собрания акционеров;

6) вынесение на решение Общего собрания акционеров следующих вопросов:

- увеличение Уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;

- дробление и консолидация акций;

- об одобрении сделок с заинтересованностью в случаях, предусмотренных требованиями действующего законодательства РФ и настоящего Устава;

- об одобрении крупных сделок, предметом которых является имущество, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов Общества на последнюю отчетную дату, в случае если единогласие Совета директоров Общества по вопросу об одобрении таких сделок не достигнуто;

- приобретение Обществом размещенных акций в целях уменьшения Уставного капитала;

- кандидатура генерального директора;

- кандидатура аудиторской организации.

7) увеличение Уставного капитала Общества путем размещения Обществом дополнительных акций в пределах количества и категории (типа) объявленных акций за исключением случаев, когда в соответствии с Федеральным законом данное решение может быть принято только Общим собранием;

8) размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг;

9) определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных настоящим Уставом;

10) приобретение на баланс Общества размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг;

11) рекомендации по размеру выплачиваемых членам Ревизионной комиссии (ревизору) Общества вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг аудитора;

12) рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;

13) использование резервного фонда и иных фондов Общества;

14) утверждение внутренних документов Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено настоящим Уставом к компетенции Общего собрания акционеров или к компетенции исполнительных органов Общества;

15) создание филиалов и открытие представительств Общества, принятие решений об участии и о прекращении участия Общества в других организациях (за исключением организаций, перечисленных в абзаце 18) подпункта 9.2.1 настоящего Устава).;

16) одобрение крупных сделок, связанных с приобретением и отчуждением Обществом имущества, стоимость которого составляет от 25 до 50 процентов балансовой стоимости активов Общества на последнюю отчетную дату, в случае принятия единогласного (без учета голосов выбывших членов Совета директоров) решения об одобрении таких сделок;

17) одобрение сделок с заинтересованностью в случаях, предусмотренных требованиями действующего законодательства РФ и настоящего Устава;

18) утверждение регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;

19) образование коллегиального исполнительного органа Общества - Правления и досрочное прекращение его полномочий или полномочий его членов;

20) заключение договора с генеральным директором Общества;

21) рекомендации акционерам в отношении величины, условий и порядка изменения уставного капитала;

22) определение политики и принятие решения, касающихся способов размещения акций и ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции, получения и выдачи займов, кредитов, гарантий;

23) предварительное рассмотрение и утверждение годовых отчетов по итогам деятельности Общества, рассмотрение годового баланса, счета прибылей и убытков и представление заключений Общему собранию акционеров, подготовка предложения на рассмотрение Общего собрания акционеров о распределении чистой прибыли;

24) определение порядка представления всех счетов, отчетов, заявлений, системы расчета прибылей и убытков;

25) утверждение по представлению Правления общей структуры Общества;

26) утверждение по представлению Правления основных принципов (положений) материального вознаграждения работников Общества;

27) по представлению генерального директора назначение и увольнение заместителей генерального директора Общества;

28) иные вопросы, предусмотренные действующим законодательством, настоящим Уставом и Положением о Совете директоров.

В компетенцию Совета директоров входит решение вопросов общего руководства деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров

### **Единоличный исполнительный орган**

#### **Компетенция**

Руководство текущей деятельностью Общества в период между Общими собраниями акционеров и заседаниями Совета директоров осуществляет генеральный директор. Генеральный директор является единоличным исполнительным органом Общества, который образуется Общим собранием акционеров Общества сроком на 5 лет.

Генеральный директор может быть избран из числа акционеров либо генеральным директором может быть избрано любое другое лицо, обладающее необходимыми знаниями и опытом. Права и обязанности генерального директора по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются правовыми актами РФ, Уставом и договором. Договор с генеральным директором от имени Общества подписывает Председатель Совета директоров или лицо, уполномоченное на то Советом директоров. Решение о принятии добровольной отставки генерального директора принимает Совет директоров Общества.

К компетенции генерального директора относятся вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества или Правления.

Генеральный директор, являясь высшим должностным лицом Общества:

- организует выполнение решений Общего собрания акционеров, Совета директоров и Правления Общества;

- рассматривает вопросы текущей работы структурных подразделений Общества;

- решает вопросы заключения договоров, соглашений, контрактов, учета, отчетности, внутреннего контроля и другие основные вопросы деятельности Общества;

- на основе действующего законодательства и настоящего Устава в пределах своих полномочий издает приказы, распоряжения и другие акты, обязательные для исполнения всеми работниками Общества, его филиалов и представительств, утверждает положения о структурных подразделениях Общества, филиалах и представительствах;

- распоряжается в соответствии с действующим законодательством и настоящим Уставом имуществом и финансовыми средствами Общества;

- без доверенности действует от имени Общества, представляет его интересы во всех учреждениях, предприятиях и организациях на территории Российской Федерации и за ее пределами, совершает всякого рода сделки и иные юридические акты, а также выдает доверенности на совершение сделок и иных юридических актов и действий от имени Общества;

- утверждает правила, процедуры и другие внутренние документы Общества, за исключением документов, утверждаемых Общим собранием акционеров, Советом директоров и Правлением;

- подписывает все документы, утверждаемые Правлением;

- утверждает штатное расписание Общества, филиалов и представительств;

- перераспределяет обязанности между заместителями генерального директора по направлениям деятельности Общества;

- принимает на работу и увольняет работников Общества, в том числе главного бухгалтера, руководителей структурных подразделений, филиалов и представительств, за исключением тех категорий, которые назначаются, увольняются или утверждаются Советом директоров Общества;

- подписывает на основании решения Совета директоров Общества трудовые договоры (контракты) с заместителями генерального директора Общества;

- поощряет отличившихся работников и налагает дисциплинарные взыскания за нарушения трудовой дисциплины;

- подписывает от имени Общества протоколы общих собраний (решений учредителя) дочерних компаний, в которых Общество является единственным участником, а также подписывает контракт с единоличным исполнительным органом таких компаний;

- выполняет другие функции, не отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров и Правления Общества;

Генеральный директор вправе поручить своим приказом или распоряжением решение отдельных

вопросов, входящих в его компетенцию, своим заместителям и руководителям структурных подразделений Общества.

В случае отсутствия генерального директора (болезнь, командировка, отпуск), его обязанности выполняет должностное лицо, уполномоченное на то приказом по Обществу.

### **Коллегиальный исполнительный орган - Правление**

#### **Компетенция**

К компетенции Правления Общества относятся вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров и генерального директора.

Правление Общества на своих заседаниях:

- организует выполнение решений Общего собрания акционеров и Совета директоров Общества;
- рассматривает вопросы текущей работы филиалов, представительств Общества, дочерних компаний Общества и принимает по ним решения;
- рассматривает в предварительном порядке вопросы, которые подлежат рассмотрению на Совете директоров Общества и Общем собрании акционеров, и готовит по ним соответствующие материалы и предложения;
- дает обязательные указания дочерним обществам по вопросам, определенным в уставах этих обществ или в договорах, заключенных с ними Обществом;
- разрабатывает и представляет Совету директоров Общества приоритетные направления деятельности Общества и перспективные планы их реализации, утверждает текущие планы деятельности Общества;
- организует выполнение перспективных и текущих планов деятельности Общества, реализации инвестиционных, финансовых и иных проектов Общества;
- рассматривает и согласовывает проект коллективного договора в Обществе;
- разрабатывает кадровую политику Общества, включая разработку систем, размеров оплаты труда, других видов доходов работников, определяет меры мотивации труда работников Общества;
- рассматривает вопросы внесения структурных изменений в рамках общей структуры, утверждаемой Советом директоров Общества;
- утверждает внутренние документы Общества по вопросам, относящимся к компетенции Правления;
- решает в пределах своей компетенции иные вопросы, связанные с текущей деятельностью Общества, внесенные на рассмотрение Правления Общества председателем Правления, Советом директоров Общества или акционером.

## **5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента**

### **Список членов Совета директоров:**

• **ФИО: Страшко Владимир Петрович (председатель)**

Год рождения: **1943**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента (Председатель Совета директоров): **с 2002 г. по наст.вр.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

- Дата начала работы: **2000**

Дата окончания работы: **2002**

Наименование организации: **Министерство экономического развития РФ**

Должность: **Заместитель министра**

• Дата начала работы: **2002**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **ТПП РФ**

Должность: **Вице-президент**

• ФИО: **Катенев Владимир Иванович**

Год рождения: **1955**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента (Член Совета директоров): **с 2006 г. по наст.вр.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

• Дата начала работы: **1997**

Дата окончания работы: **2003**

Наименование организации: **Петербургское АООТ «НИТИ» «Энергомаш»**

Должность: **Генеральный директор**

• Дата начала работы: **2003**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **Санкт-Петербургская ТПП**

Должность: **Президент**

• ФИО: **Котов Юрий Иванович**

Год рождения: **1928**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Даты работы в составе органов управления эмитента (Член Совета директоров): **1996 г. – 2002 г., с 2004 г. – по наст.вр.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

• Дата начала работы: **1991**

Дата окончания работы: **2002**

Наименование организации: **Московская ТПП**

Должность: **Президент**

• Дата начала работы: **2002**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **Московская ТПП**

Должность: **Председатель правления**

• ФИО: **Куприянов Александр Алексеевич**

Год рождения: **1944**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Даты работы в составе органов управления эмитента (Член Совета директоров): **с 2002 г. по наст.вр.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

• Дата начала работы: **1995**

Дата окончания работы: **2002**

Наименование организации: **Министерство иностранных дел России**

Должность: **Главный советник, заместитель директора департамента Министерства иностранных дел России**

• Дата начала работы: **2002**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **ТПП РФ**

Должность: **Советник президента**

• ФИО: **Мареев Сергей Ильич**

Год рождения: **1950**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента: **член Совета директоров с 05.2007 г. по наст. вр.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

• Дата начала работы: **1995**

Дата окончания работы: **2004**

Наименование организации: **Министерство иностранных дел РФ**

Должность: **директор валютно-финансового департамента**

• Дата начала работы: **2004**

Дата окончания работы: **по наст. вр.**

Наименование организации: **ТПП РФ**

Должность: **директор валютно-финансового департамента**

• ФИО: **Серов Валерий Михайлович**

Год рождения: **1940**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента: **с 05.2006 г. по наст.вр.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

- Дата начала работы: **1998**

Дата окончания работы: **2002**

Наименование организации: **Международный союз строителей**

Должность: **Президент**

- Дата начала работы: **2002**

Дата окончания работы: **2006**

Наименование организации: **ТПП РФ**

Должность: **Советник президента**

- Дата начала работы: **2006**

Дата окончания работы: **01.2007**

Наименование организации: **ОАО «ЦМТ»**

Должность: **руководитель группы консультантов по строительству второй очереди ЦМТ-2**

- Дата начала работы: **01.2007**

Дата окончания работы: **05.2007**

Наименование организации: **ОАО «ЦМТ»**

Должность: **исполняющий обязанности генерального директора**

- Дата начала работы: **05.2007**

Дата окончания работы: **по наст. время**

Наименование организации: **ОАО «ЦМТ»**

Должность: **генеральный директор**

- **ФИО: Теплухин Павел Михайлович**

Год рождения: **1964**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента (Член Совета директоров): **с 05.2007 г. по наст.вр.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в



настоящее время, в том числе по совместительству:

- Дата начала работы: **1997**

Дата окончания работы: **по наст.вр.**

Наименование организации: **компания «Тройка Диалог»**

Должность: **управляющий директор Группы компаний «Тройка Диалог», президент Управляющей компании «Тройка Диалог»**

### **5.2.2. Единоличный исполнительный орган**

- ФИО: **Серов Валерий Михайлович**

Год рождения: **1940**

Образование: **высшее**

Доля участия лица в уставном капитале Общества – **нет**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – **нет**

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - **нет**

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - **нет**.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента: **с 05.2006 г. по наст.вр.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

- Дата начала работы: **1998**

Дата окончания работы: **2002**

Наименование организации: **Международный союз строителей**

Должность: **Президент**

- Дата начала работы: **2002**

Дата окончания работы: **2006**

Наименование организации: **ТПП РФ**

Должность: **Советник президента**

- Дата начала работы: **2006**

Дата окончания работы: **01.2007**

Наименование организации: **ОАО «ЦМТ»**

Должность: **руководитель группы консультантов по строительству второй очереди ЦМТ-2**

- Дата начала работы: **01.2007**

Дата окончания работы: **05.2007**

Наименование организации: **ОАО «ЦМТ»**

Должность: **исполняющий обязанности генерального директора**

- Дата начала работы: **05.2007**

Дата окончания работы: **по наст. время**

Наименование организации: **ОАО «ЦМТ»**

Должность: **генеральный директор**

### **5.2.3. Коллегиальный исполнительный орган**

**Список членов Правления:**

• **ФИО: Серов Валерий Михайлович (Председатель Правления)**

Год рождения: **1940**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента: **с 2006 г. по наст.вр.**

Наименование организации: **ОАО «ЦМТ»**

Должность: **генеральный директор**

• **ФИО: Бородин Валерий Иванович**

Год рождения: **1948**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента: **с 2004 г. по наст.вр.**

Наименование организации: **ОАО "ЦМТ"**

Должность: **Заместитель генерального директора**

• **ФИО: Давыдов Сергей Александрович**

Год рождения: **1948**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Даты работы в составе органов управления эмитента: **1997 г. – 2002 г., 2004 г. по наст.вр.**

Наименование организации: **ОАО "ЦМТ"**

Должность: **Заместитель генерального директора**

• **ФИО: Ефремов Федор Дмитриевич**

Год рождения: **1964**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента: **с 2007 г. по наст.вр.**

Наименование организации: **ОАО "ЦМТ"**

Должность: **Заместитель генерального директора**

• **ФИО: Пасик Владимир Иванович**

Год рождения: **1956**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Дата начала работы в составе органов управления эмитента: **с 2004 г. по наст.вр.**

Наименование организации: **ОАО "ЦМТ"**

Должность: **Заместитель генерального директора**

• **ФИО: Булохов Валерий Александрович**

Год рождения: **1946**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Даты работы в составе органов управления эмитента: **1999 г. - 2000 г.,**

**2001 г. - 2002 г., 2004 г. по наст. время.**

Наименование организации: **ОАО "ЦМТ"**

Должность: **Управляющий делами**

• **ФИО: Богословская Вера Леонидовна**

Год рождения: **1949**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – 0,01%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – 0,01%

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Даты работы в составе органов управления эмитента: **1997 г. -1998 г., 2001 г. - 2002 г., 2004 г. по наст. вр.**

Наименование организации: **ОАО "ЦМТ"**

Должность: **Главный бухгалтер**

### **5.3. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента**

Указанные сведения не могут являться предметом соглашения о конфиденциальной информации, препятствующего их раскрытию в проспекте ценных бумаг

Общий размер вознаграждения единоличного исполнительного органа, коллегиального исполнительного органа и членов Совета директоров в 2006 году составил 36 069 тыс. рублей, включая заработную плату генерального директора и первого заместителя генерального директора.

### **5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

### **Компетенция Ревизионной комиссии:**

Комиссия осуществляет регулярные проверки и ревизии финансово-хозяйственной деятельности и текущей документации Общества не реже одного раза в год. Проверки могут осуществляться по инициативе самой комиссии, по решению общего собрания акционеров, Совета директоров или по требованию акционера (акционеров), владеющих в совокупности не менее чем 10 процентами обыкновенных акций.

К компетенции ревизионной комиссии относятся:

- осуществление проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества по итогам деятельности за год, а также во всякое время;
- проверка и анализ финансового состояния Общества, его платежеспособности, системы управления финансовыми и операционными рисками, ликвидности активов;
- подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности и иных отчетах, а также других финансовых документах Общества;
- осуществление ревизии и контроля состояния бухгалтерского, налогового учета и отчетности;
- проверка законности заключенных договоров от имени Общества, совершаемых сделок, расчетов;
- проверка эффективности использования активов и иных ресурсов Общества, выявление причин непроизводительных затрат и расходов;
- анализ соответствия ведения бухгалтерского и статистического учета действующим нормативным актам, проверка порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой и бухгалтерской отчетности при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- проверка финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Обществом;
- проверка своевременности и правильности платежей Общества, начислений и выплат дивидендов, ведения расчетных операций с контрагентами, а также расчетных операций по оплате труда, социальному страхованию;
- проверка состояния расчетов с бюджетом, внебюджетными фондами, проверка полноты, своевременности проведения годовых инвентаризаций, отражения результатов инвентаризаций в бухгалтерском учете;
- проверка использования прибыли;
- проверка организации документооборота, своевременности поступления и полноты обработки первичных документов;
- проверка правильности составления балансов, отчетной документации;
- проверка правомочности решений, принятых Советом директоров, Правлением, генеральным директором, их соответствия Уставу и решениям общих собраний акционеров;
- проверка выполнения предписаний Ревизионной комиссии по устранению выявленных нарушений;
- решение иных вопросов, отнесенных к компетенции Ревизионной комиссии ФЗ "Об акционерных обществах", настоящим Уставом и Положением о Ревизионной комиссии.

### **5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

#### **Список членов**

- **ФИО: Липатников Николай Михайлович**

Год рождения: **1947**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

- Дата начала работы: **1993**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **Вятская ТПП**

Должность: **Президент**

• **ФИО: Морозова Галина Васильевна**

Год рождения: **1955**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

- Дата начала работы: **2004**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **Департамент имущества г. Москвы**

Должность: **консультант Отдела аудита**

• **ФИО: Рошак Александр Валерьевич (председатель)**

Год рождения: **1958**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

- Дата начала работы: **2002**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **Негосударственный Пенсионный Фонд ТПП РФ**

Должность: **генеральный директор**

• **ФИО: Орлова Елена Станиславовна**

Год рождения: **1957**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

- Дата начала работы: **2002**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **ТПП РФ**

Должность: **заместитель директора Департамента бухгалтерского учета - заместитель главного бухгалтера ТПП РФ**

• ФИО: **Федотова Жанна Владимировна**

Год рождения: **1965**

Образование: высшее

Доля участия лица в уставном капитале Общества – нет

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента – нет

Доля участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента - нет

Родственных связей с лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента - нет.

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время, в том числе по совместительству:

• Дата начала работы: **1997**

Дата окончания работы: **2003**

Наименование организации: **ОАО "ЦМТ"**

Должность: **ведущий юрисконсульт Юридического отдела**

• Дата начала работы: **2003**

Дата окончания работы: **по настоящее время**

Наименование организации: **ОАО "ЦМТ"**

Должность: **Главный корпоративный юрист (руководитель группы)**

#### **5.6. Сведения о размере вознаграждения, льгот и/или компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

Указанные сведения не могут являться предметом соглашения о конфиденциальной информации, препятствующего их раскрытию в проспекте ценных бумаг

Вознаграждение Ревизионной комиссии не выплачивалось.

#### **5.7. Данные о численности и обобщенные данные об образовании и о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента**

<b>Наименование показателя:</b>	<b>На 30.09.2007</b>
Среднесписочная численность работников, чел.	1459,85
Доля сотрудников эмитента, имеющих высшее образование, %	40,9
Объем денежных средств, направленных на оплату труда, руб.	522 439 138
Объем денежных средств, направленных на социальное обеспечение, руб.	111 650 121
Общий объем израсходованных денежных средств, руб.	634 089 259

Изменение численности сотрудников (работников) эмитента за раскрываемый период не является для эмитента существенным.

Сотрудниками (работниками) эмитента создан профсоюзный орган – Профсоюз работников ОАО «ЦМТ».

#### **5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента**

Соглашения и обязательства эмитента, касающиеся возможности участия сотрудников в уставном капитале эмитента, отсутствуют.

## **VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

### **6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента.**

Общее количество участников ОАО «ЦМТ» на дату окончания отчетного квартала составляет 1 785, в том числе номинальных держателей - 7.

### **6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций, а также сведения об участниках (акционерах) таких лиц, владеющих не менее чем 20 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций.**

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем 5 процентами его уставного (складочного) капитала (паевого фонда) или не менее чем 5 процентами его обыкновенных акций:

- Полное наименование: **Торгово-промышленная палата Российской Федерации**

Сокращенное наименование: **ТПП РФ**

ИНН: **7710026920**

Место нахождения: **103684, г. Москва, ул. Ильинка, д. 6**

Доля лица в уставном капитале эмитента, %: **46,55**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % - **53,51**

Номинальный держатель: **Нет**

- Полное наименование: **Акционерный коммерческий банк «Банк Москвы» (открытое акционерное общество)**

Сокращенное наименование: **ОАО АКБ "Банк Москвы"**

ИНН: **7702000406**

Место нахождения: **103802, г. Москва, ул. Кузнецкий мост, д. 15**

Доля лица в уставном капитале эмитента, %: **9,64**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % - **11,08**

Номинальный держатель: **Да**

№ лицензии: **177-03193-000100**

Дата выдачи: **04.12.2000**

Срок действия: **бессрочная**

Наименование органа, выдавшего лицензию: **ФКЦБ России**

контактный телефон, адрес электронной почты: **(095) 105-80-00**

- Полное наименование: **Закрытое акционерное общество «Депозитарно-клиринговая компания»**

Сокращенное наименование: **ЗАО "ДКК"**

ИНН: **7710021150**

Место нахождения: **115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б**

Доля лица в уставном капитале эмитента, %: **24,12**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, % - **19,33**

Номинальный держатель: **Да**

№ лицензии: **177-06229-000010**

Дата выдачи: **07.10.2002**

Срок действия: **бессрочная**

Наименование органа, выдавшего лицензию: **ФКЦБ России**

контактный телефон, адрес электронной почты: **(495) 956 09 99; (495) 232 68 04; <http://www.dcc.ru>**

### **6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента, наличии специального права ("золотой**

## акции")

Размер доли уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента, находящейся в муниципальной собственности: **9.64%**

Лицо, управляющее пакетом

Полное наименование: **Департамент имущества г. Москвы**

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ('золотой акции') не предусмотрено

### 6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента

Уставом ОАО «ЦМТ» ограничения на количество акций, принадлежащих одному акционеру, не установлены.

### 6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем 5% его уставного капитала или не менее чем 5% его обыкновенных акций

Наименование	Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров эмитента				
	Доля в уставном капитале/доля обыкновенных акций (%)				
	01.04.2003	05.04.2004	05.04.2005	05.04.2006	10.04.2007
Торгово-промышленная палата Российской Федерации	46,1/53,0	46,1/53,0	46,5/53,51	46,5/53,51	46,5/53,51
ОАО АКБ "Банк Москвы"	9,6/11,08	9,6/11,08	9,6/11,08	9,6/11,08	9,6/11,08
ООО «Совинцентр-2»	2.53/1,4	2.53/1,4	2.53/1,4	16.6/14,5	0,36/0,22
ЗАО "Депозитарно-клиринговая компания"	0,35/0,41	0,54/0,63	1,4/1,58	10.5/8,9	24,9/20,23

### 6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

Сделки, в совершении которой имелась заинтересованность и решение об одобрении которой советом директоров (наблюдательным советом) или общим собранием акционеров не принималось в случаях, когда такое одобрение является обязательным в соответствии с законодательством РФ

**Таких сделок не совершалось**

### 6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности

Наименование показателя	Срок наступления платежа на 30.09.2007	
	До одного года	Свыше одного года
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков, тыс. руб.	74 002	-
Дебиторская задолженность по вексям к получению, тыс. руб.	-	
Дебиторская задолженность участников по взносам в уставный капитал, тыс. руб.	-	
Дебиторская задолженность по авансам выданным, тыс. руб.	70 972	



Прочая дебиторская задолженность, тыс. руб.	151 471	1 169
<b>ИТОГО, тыс. руб.</b>	<b>296 445</b>	<b>1 169</b>

## VII. Бухгалтерская отчетность эмитента и иная финансовая информация

**7.1. Годовая бухгалтерская отчетность эмитента** (включается в состав ежеквартального отчета за первый квартал).

### 7.1. Годовая бухгалтерская отчетность

в состав отчета за 2 квартал не включается

### 7.2. Квартальная бухгалтерская отчетность эмитента за последний заверченный отчетный квартал

#### БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС

на 30 сентября 2007 г.

Организация: **Открытое акционерное общество "Центр международной торговли"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности:

Организационно-правовая форма / форма собственности:

Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма № 1 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

4794439

7703034574

70.20.2

47

384/385

АКТИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	110	459	452
Основные средства	120	3 127 390	3 146 168
Незавершенное строительство	130	376 665	578 828
Долгосрочные финансовые вложения	140	71 515	72 285
Отложенные налоговые активы	145	-	-
Прочие внеоборотные активы	150	93	93
<b>ИТОГО по разделу I</b>	<b>190</b>	<b>3 576 122</b>	<b>3 797 826</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	210	82 095	94 730
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	36 411	53 855
затраты в незавершенном производстве	213	196	-
готовая продукция и товары для перепродажи	214	3 682	4 526
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	41 806	36 349
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	9 766	9 431
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	3 015	1 169
в том числе:			
покупатели и заказчики	231	-	-
прочие дебиторы	233	3 015	1 169
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	310 003	296 445

в том числе:			
покупатели и заказчики	241	34 110	74 002
расчеты с покупателями и заказчиками по НДС по предварительной оплате	242	60 304	70 972
прочие дебиторы	244	215 589	151 471
Краткосрочные финансовые вложения	250	2 518 567	2 898 854
Денежные средства	260	232 186	687 049
ИТОГО по разделу II	290	3 155 632	3 987 678
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	300	6 731 754	7 785 504

ПАССИВ	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал	410	1 245 000	1 245 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	()	()
Добавочный капитал	420	1 374 774	1 374 675
Резервный капитал	430	186 750	186 750
в том числе:			
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	186 750	186 750
Использованная прибыль прошлых лет	460	1 031 476	1 259 467
Неиспользованная прибыль прошлых лет	470	1 502 930	1 899 131
Нераспределенная прибыль	480	734 837	-
Прибыль отчетного года	490	-	987 851
ИТОГО по разделу III	500	6 075 767	6 952 874
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Займы и кредиты	510	-	-
Отложенные налоговые обязательства	515	75 996	81 390
Прочие долгосрочные обязательства	520	14 433	8 179
ИТОГО по разделу IV	590	90 429	89 569
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Займы и кредиты	610	-	-
Кредиторская задолженность	620	564 863	741 865
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	22 598	32 972
задолженность перед персоналом организации	622	-	3 537
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	1	12 814
задолженность по налогам и сборам	624	45 734	70 952
прочие кредиторы	625	496 530	621 590
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	695	1 196
Доходы будущих периодов	640	-	-
Прочие краткосрочные пассивы	660	-	-
ИТОГО по разделу V	690	565 558	743 061
БАЛАНС (сумма строк 490 + 590 + 690)	700	6 731 754	7 785 504

**СПРАВКА**  
**О НАЛИЧИИ ЦЕННОСТЕЙ, УЧИТЫВАЕМЫХ НА ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ**

Наименование показателя	Код стр.	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
1	2	3	4
Арендованные основные средства	910	41	624
в том числе по лизингу	911	-	-
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	920	-	292
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	50 803	50 701
Обеспечения обязательств и платежей полученные	950	-	-
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	-	-
Износ основных средств	970	176	171
Нематериальные активы, полученные в пользование		-	-
Чистые активы		6 075 767	6 952 874

## ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

за 9 месяцев 2007 года

Организация: **Открытое акционерное общество "Центр международной торговли"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности:

Организационно-правовая форма / форма собственности:

Единица измерения: **тыс. руб.**

Форма № 2 по ОКУД

Дата (год, месяц, число)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по

ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
4794439		
7703034574		
70.20.2		
47		
384		

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
<b>Доходы и расходы по обычным видам деятельности</b>			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	2 524 846	2 252 653
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(578 276)	(474 927)
Валовая прибыль	029	1 946 570	1 777 726
Коммерческие расходы	030	(100 180)	(105 539)
Управленческие расходы	040	(636 253)	(632 377)
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>050</b>	<b>1 210 137</b>	<b>1 039 810</b>
<b>Прочие доходы и расходы</b>			
Проценты к получению	060	110 042	71 089
Проценты к уплате	070	-	-
Доходы от участия в других организациях	080	12 505	7 790
Прочие доходы	090	3 530 588	723 985
Прочие расходы	100	(3 548 334)	(979 942)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>140</b>	<b>1 314 938</b>	<b>862 732</b>
Отложенные налоговые активы	141	4 950	3 614
Отложенные налоговые обязательства	142	(10 344)	(12 746)
Текущий налог на прибыль	150	(321 900)	(226 666)

Налог на прибыль прошлого года	151	250	(730)
Налоговые санкции	160	(43)	-
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>190</b>	<b>987 851</b>	<b>626 204</b>
СПРАВОЧНО.			
Постоянные налоговые обязательства	200	11 358	29 101

#### РАСШИФРОВКА ОТДЕЛЬНЫХ ПРИБЫЛЕЙ И УБЫТКОВ

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период		За аналогичный период предыдущего года	
		прибыль	убыток	прибыль	убыток
1	2	3	4	5	6
Штрафы, пени и неустойки признанные или по которым получены решения суда (арбитражного суда) об их взыскании	210	7 807	74	2 184	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	220	696	2 037	18	- 3 103
Возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств	230	161	-	274	-
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	240	53 004	54 107	27 960	88 731
Списание дебиторских и кредиторских задолженностей, по которым истек срок исковой давности	250	9 458	503	181	95

#### 7.4. Сведения об учетной политике эмитента

### УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

#### Открытого акционерного общества "Центр международной торговли" (ОАО "ЦМТ") на 2007 год

##### 1. Общие положения

Настоящая учетная политика представляет собой совокупность способов ведения бухгалтерского учета и формирования отчетности ОАО "ЦМТ" (далее "Общество") в 2007 году.

При формировании учетной политики Общество исходило из следующего:

1.1. Общество намерено продолжать свою производственно-хозяйственную деятельность в обозримом будущем.

1.2. У Общества отсутствуют намерения и необходимость существенно сокращать объем деятельности. Обязательства будут погашаться в установленном порядке.

1.3. Учетная политика Общества на 2007 год не содержит существенных изменений по сравнению с учетной политикой, применявшейся в 2006 году.

1.4. Способы ведения бухгалтерского учета, избранные Обществом при формировании учетной политики, применяются с первого января года следующего за годом ее утверждения. При этом они применяются всеми подразделениями Общества (включая выделенные на отдельный баланс), независимо от места их нахождения.

##### 2. Организация учета и порядок формирования отчетных данных

###### 2.1. Организация бухгалтерского учета Первичный учет. Формы учета.

2.1.1. Бухгалтерский учет Общества ведет Бухгалтерия Общества.

2.1.2. Бухгалтерию возглавляет главный бухгалтер, который подчиняется генеральному директору Общества.

2.1.3. Бухгалтерский учет финансово-хозяйственной деятельности ведется по смешанной форме учета на основании первичных документов.

Все хозяйственно-финансовые операции, проводимые Обществом, должны оформляться оправдательными документами с использованием первичных учетных документов, согласно альбомам унифицированных форм, утвержденных Госкомстатом России. Операции, по учету которых отсутствуют утвержденные формы первичных документов, оформляются формами документов, разработанными Обществом в соответствии с требованиями, установленными законодательством с обязательными реквизитами (наименование документа, дата его составления, содержание хозяйственной операции и др.) (приложение №1, 1а).

2.1.4. Первичный учетный документ должен быть составлен в момент совершения хозяйственной операции, а если это не представляется возможным – непосредственно по окончании операции.

2.1.5. Документирование хозяйственных операций и отражение их в регистрах бухгалтерского учета производится в соответствии с внутренними нормативными актами Общества, графиком документооборота и регистрами, предусмотренными типовой (стандартной) версией программы «1С-8».

2.1.6. Итоговое обобщение данных бухгалтерского учета осуществляется по рекомендованным Минфином РФ формам отчетности и доработанными с учетом потребностей Общества.

2.1.7. Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций ведется путем двойной записи в соответствии с рабочим планом счетов бухгалтерского учета, разработанным на основе плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н, который содержит синтетические и аналитические счета, необходимые для ведения бухгалтерского учета в соответствии с требованиями своевременности и полноты учета и отчетности.

2.1.8. Право ведения, уточнения и включения субсчетов к синтетическим счетам предоставляется главному бухгалтеру.

2.1.9. Имущество, обязательства для отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности подлежат оценке в денежном (рублевом) выражении.

2.1.10. Факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду, в котором они имеют место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств.

2.1.11. Активы и обязательства Общества отражаются в учете обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций.

2.1.12. В Обществе проводится инвентаризация имущества и обязательств в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности. Порядок и сроки проведения инвентаризации имущества и обязательств определяются генеральным директором Общества за исключением случаев, когда проведение инвентаризации обязательно.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется по фактически произведенным затратам на его покупку, имущество, полученное безвозмездно – по рыночной (справедливой) стоимости на дату оприходования, имущество, произведенное самим Обществом – по стоимости его изготовления.

## **2.2. Организация налогового учета. Формы учета (система аналитических регистров налогового учета).**

2.2.1. Налоговый учет ведется бухгалтерией Общества. Ответственность за правильность составления и реализации налоговой учетной политики, а также за состояние налоговых расчетов несет главный бухгалтер Общества.

2.2.2. Налоговый учет представляет собой систему обобщения информации для определения налоговой базы на основе данных первичных документов, сгруппированных Обществом в порядке, установленном Налоговым кодексом. Система налогового учета организуется Обществом и применяется от одного налогового периода к другому. Порядок ведения налогового учета устанавливается Обществом в учетной политике.

2.2.3. Для ведения налогового учета используются первичные учетные и иные оправдательные документы, применяемые для оформления хозяйственных операций.

2.2.4. Аналитические регистры налогового учета предназначены для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к учету первичных документах, аналитических данных налогового учета для отражения в расчете налоговой базы.

2.2.5. Регистры налогового учета ведутся в виде специальных форм на бумажных носителях и (или) в электронном виде, разработанных самостоятельно на базе первичных оправдательных документов и рекомендованных ФНС РФ, либо предусмотренных типовым

программным продуктом «1С-8». Формы регистров в обязательном порядке содержат следующие реквизиты (наименование регистра, период/даты) составления, наименование хозяйственной операции, измерители, подпись лица, ответственного за составление указанных регистров).

2.2.6. Общество для определения доходов и расходов, а также результатов хозяйственной деятельности для налогового учета использует данные бухгалтерского учета, скорректированные в целях налогообложения и (или) в соответствии с планом счетов бухгалтерского и налогового учета.

### **3. Методологические аспекты учета.**

#### **Учетная политика по видам активов (имущества), операциям и обязательствам.**

##### **3.1. Бухгалтерский учет основных средств**

3.1.1. Бухгалтерский учет основных средств ведется по видам (здания, сооружения, рабочие машины и оборудование и т.п.) и их классификация устанавливается Правительством РФ.

3.1.2. Основные средства учитываются в соответствии со сроком полезного использования основных средств по основным группам. Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемой производительности или физического износа основных средств в течение периода, превышающего 12 месяцев, в течение которого использование объекта приносит доход Обществу.

3.1.3. Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости:

- при приобретении основных средств по сумме фактических затрат на их приобретение, сооружение и изготовление объекта, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ);
- при внесении основных средств в счет вклада в уставный (складочный) капитал по их денежной оценке, согласованной учредителями (участниками);
- при получении основных средств по договору дарения и иных случаев безвозмездного получения по рыночной стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету;
- при приобретении основных средств по финансовому лизингу по сумме затрат в соответствии с условиями договора;
- при завершении работ по достройке, дооборудованию, реконструкции, модернизации объекта основных средств затраты, учтенные на счете учета вложений во внеоборотные активы, увеличивают первоначальную стоимость этого объекта.

3.1.4. Переоценка объектов основных средств производится по решению генерального директора, а также в сроки и в порядке, устанавливаемые Правительством РФ.

3.1.5. Амортизация объектов основных средств производится линейным методом начисления в течение срока их полезного использования. В течение отчетного года амортизационные отчисления по объектам основных средств начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

3.1.6. Начисление амортизации производится со следующего месяца после месяца принятия объекта к бухгалтерскому учету и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем полного погашения стоимости объекта или его списания с бухгалтерского учета.

По основным средствам, приобретенным после 01.01.2002, амортизация начисляется исходя из сроков полезного использования, установленных Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

Начисление амортизации не производится на период восстановления объектов основных средств продолжительностью свыше 12 месяцев.

3.1.7. В случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации изменяется первоначальная стоимость основных средств. Если в результате реконструкции, модернизации объекта основных средств не произошло увеличение срока его полезного использования, при исчислении амортизации учитывается оставшийся срок полезного использования. В случае увеличения срока полезного использования при расчете амортизации учитывается новый срок.

3.1.8. Расходы на ремонт основных средств, производимые Обществом, рассматриваются как прочие расходы и признаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, в котором они были осуществлены в сумме фактически осуществленных затрат на проведение ремонта.

##### **3.2. Налоговый учет основных средств**

3.2.1. Налоговый учет основных средств ведется по их группам и видам со сроком полезного использования, превышающим 12 месяцев по их первоначальной стоимости.

3.2.2 Классификация основных средств, включаемых в группы, определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

3.2.3. Объекты основных средств группируются по срокам их полезного использования, который определяется Обществом самостоятельно на дату ввода объекта в эксплуатацию.

3.2.4. Специальная и форменная одежда сроком полезного использования более 12 месяцев и стоимостью приобретения более 10 000 рублей принимаются к учету в составе основных средств.

3.2.5. Амортизация объектов основных средств, включая специальную и форменную одежду, производится линейным методом.

3.2.6. При расхождении в нормах амортизации для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения амортизация начисляется отдельно. Различия в учетных данных отражаются в соответствии с принятой методикой.

3.2.7. Основные средства включаются в состав амортизируемого имущества с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором они были введены в эксплуатацию.

3.2.8. В случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации изменяется первоначальная стоимость основных средств. Если в результате реконструкции, модернизации объекта основных средств не произошло увеличение срока его полезного использования, при начислении амортизации учитывается оставшийся срок полезного использования. В случае увеличения срока полезного использования при расчете амортизации учитывается новый срок.

3.2.9. Расходы на ремонт основных средств производимые Обществом рассматриваются как прочие расходы и признаются для целей налогообложения в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они были осуществлены в размере фактически осуществленных затрат на проведение ремонта.

### **3.3. Бухгалтерский учет нематериальных активов**

3.3.1. Нематериальные активы, соответствующие критериям и составу, установленным ПБУ 14/00, принимаются к бухгалтерскому учету по их первоначальной стоимости:

- при приобретении за плату, по сумме фактических расходов на приобретение, за исключением НДС и иных возможных к возмещению налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ);

- при оплате приобретаемых нематериальных активов, если условиями договора предусмотрена отсрочка или рассрочка платежа, фактические расходы принимаются к бухгалтерскому учету в полной сумме кредиторской задолженности.

3.3.2. Нормативный срок полного использования нематериальных активов определяется исходя из полезного срока их службы (получения дохода), но не более 10 лет.

Приобретенная деловая репутация амортизируется в течение 10 лет (но не более срока деятельности организации).

3.3.3. Начисление амортизации нематериальных активов производится в течение установленного срока их полезного использования линейным способом. Начисление амортизации линейным способом определяется ежемесячно по каждому их виду. Норма амортизации актива рассчитывается при его постановке на учет путем деления первоначальной стоимости актива на принятый срок его полезного использования и полученного результата на 12 месяцев.

3.3.4. Амортизация начисляется по нематериальным активам путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете.

### **3.4. Налоговый учет нематериальных активов**

3.4.1. Нематериальные активы учитываются в налоговом учете по первоначальной их стоимости, которая определяется как сумма фактических расходов на их приобретение и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, за исключением сумм налогов, учитываемых в составе расходов в соответствии с НК.

3.4.2. По каждому виду нематериальных активов устанавливается срок полезного использования при их постановке на учет. Если срок полезного использования определить невозможно, такой период Обществом определяется самостоятельно, но не более чем на 10 лет и не более срока деятельности Общества.

3.4.3. Нематериальные активы амортизируются с применением линейного способа. Не начисляется амортизация активов, первоначальная стоимость которых составляет до 10000 рублей. Стоимость данных активов включается в состав затрат в полном объеме в момент их ввода в состав нематериальных активов.

## **4. Учет вложений во внеоборотные активы (капитальные вложения)**

#### **4.1. Бухгалтерский учет капитальных вложений**

4.1.2. Учет расходов по строительству объектов основных средств (зданий, сооружений), а также по их приобретению, осуществляется в сумме фактических расходов.

Задолженность по полученным займам (кредитам) учитывается Обществом в соответствии с условиями кредитного договора в сумме фактически поступивших денежных средств на строительство инвестиционного актива и отражается в составе заемных средств как долгосрочная задолженность.

4.1.3. Затраты (проценты) по полученным кредитам признаются расходами того периода, в котором они произведены и включаются в стоимость инвестиционного актива и погашаются посредством начисления амортизации.

4.1.4. Начисление процентов по полученным кредитам производится в соответствии с порядком, установленным в кредитном договоре.

Начисленные проценты учитываются в рублевой оценке по курсу Центрального банка РФ, действующему на дату фактического начисления процентов по условиям договора.

4.1.5. При прекращении работ, связанных со строительством инвестиционного актива (объекта) в течение срока превышающего три месяца, включение затрат по полученным кредитам, использованным для формирования указанного актива, приостанавливается и затраты (проценты) по кредитам относятся на текущие расходы Общества, являются ее прочими расходами и подлежат включению в финансовый результат Общества.

#### **4.2. Налоговый учет капитальных вложений в инвестиционные объекты**

4.2.1. Налоговый учет вложений во внеоборотные активы ведется на основании данных аналитического учета, первичных документов и в соответствии с условиями договоров.

4.2.2. Проценты по договорам кредита учитываются на дату признания расхода и включаются в состав прочих расходов на конец соответствующего отчетного периода.

### **5. Учет материально-производственных запасов**

#### **5.1. Бухгалтерский учет материально-производственных запасов**

5.1.1. Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по сумме их фактических затрат за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

5.1.2. Списание стоимости материально-производственных запасов при отпуске их в производство и ином выбытии производится по средней стоимости.

5.1.3. Стоимость специальной и форменной одежды списывается в полном размере на счета учета затрат по мере их отпуска в эксплуатацию.

5.1.4. Активы стоимостью менее 10 000 руб. за единицу отражаются в составе материально-производственных запасов.

5.1.5. Общество не создает резерва под обесценение материально-производственных запасов.

5.1.6. Товары на предприятиях питания и розничной торговли принимаются к бухгалтерскому учету по стоимости их приобретения (покупным ценам). При продаже (отпуске) товаров, их стоимость списывается по средней стоимости.

5.1.7. Срок полезного использования программных продуктов Общество может устанавливать самостоятельно на основании заключения специалистов подразделений и служб Общества (если срок не определен договором).

#### **5.2. Налоговый учет материально-производственных запасов**

5.2.1. Материально-производственные запасы принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение.

5.2.2. Материально-производственные запасы включаются в материальные расходы, связанные с производством и оказанием услуг по средней стоимости.

5.2.3. Специальная и форменная одежда, независимо от сроков полезного использования с первоначальной стоимостью менее 10 000 учитывается в составе материально-производственных запасов. Стоимость указанной специальной и форменной одежды списывается в полном размере на расходы по мере отпуска в эксплуатацию.

5.2.4. Срок полезного использования программных продуктов Общество может устанавливать самостоятельно на основании заключения специалистов подразделений и служб Общества (если срок не определен договором).



## **6. Учет ценных бумаг**

### **6.1. Бухгалтерский учет ценных бумаг**

6.1.1. Ценные бумаги принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. В фактические затраты по приобретению ценных бумаг включаются суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу, вознаграждения, уплачиваемые посредникам, через которых приобретены ценные бумаги, иные затраты, непосредственно связанные с приобретением ценных бумаг, а также суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.

6.1.2. Ценные бумаги, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

6.1.3. При выбытии ценных бумаг, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

6.1.4. При реализации ценных бумаг стоимость выбывших ценных бумаг списывается по стоимости единицы.

### **6.2. Налоговый учет ценных бумаг**

6.2.1. В случае реализации ценных бумаг, обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, по цене ниже минимальной цены сделок на организованном рынке ценных бумаг при определении финансового результата в налоговом учете принимается минимальная цена сделки на организованном рынке ценных бумаг.

6.2.2. При реализации ценных бумаг стоимость выбывших ценных бумаг списывается по стоимости единицы.

## **7. Учет расходов на оплату труда**

### **7.1. Бухгалтерский учет расходов на оплату труда**

7.1.1. Расходы на оплату труда признаются в бухгалтерском учете как расходы по обычным видам деятельности, включая любые начисления работникам в денежной форме, стимулирующие начисления и надбавки, компенсационные начисления, связанные с режимом работы и условиями труда, премии и единовременные поощрительные начисления, предусмотренные нормами законодательства РФ, трудовыми договорами (контрактами) или коллективным договором.

### **7.2. Налоговый учет расходов на оплату труда**

7.2.1. Для формирования налоговой базы в расходы на оплату труда включаются любые начисления работникам в денежной форме, стимулирующие начисления и надбавки, компенсационные начисления, связанные с режимом работы или условиями труда, премии и единовременные поощрительные начисления, расходы связанные с содержанием этих работников, предусмотренные нормами законодательства РФ, трудовыми договорами (контрактами) или коллективным договором.

7.2.2. Подтверждением данных для формирования налоговой базы являются первичные учетные документы, аналитические данные регистров налогового учета.

## **8. Учет доходов**

### **8.1. Бухгалтерский учет доходов (выручка) от обычных видов деятельности**

8.1.1. Доходы (выручка) от обычных видов деятельности формируется от оказания услуг и выполнения работ по видам деятельности.

В бухгалтерском учете Общества текущие затраты на оказание услуг и затраты, связанные с капитальными финансовыми вложениями, учитываются отдельно. Оказание услуги отражается в бухгалтерском балансе по фактической полной стоимости, включающей наряду с производственной себестоимостью затраты, связанные с реализацией продукции (продажей).

Выручка от оказания услуг, выполнения работ формируется по принципу начисления, исходя из допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

8.1.2. Датой оказания (реализации) услуг по сдаче в аренду помещений, площадей, имущества, парковочных мест, оказание услуг связи и прочих услуг, считается последняя дата отчетного месяца.

Датой оказания (реализации) гостиничных и дополнительных услуг, считается дата выезда гостя из гостиницы.

Датой оказания разовых услуг считается дата фактического оказания услуги.

Для расчетов за оказанные услуги при пересчете долларовых тарифов Общество, наряду с курсом Центрального Банка Российской Федерации, применяет специальный курс.

8.1.3. Доходы, полученные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском учете на отдельном счете, как доходы будущих периодов, и подлежат списанию в течение отчетных периодов, к которым они относятся.

## 8.2. Прочие доходы. Бухгалтерский учет прочих доходов

8.2.1. В составе прочих доходов Общество учитывает:

- поступления от участия в уставных капиталах других организаций;
- доходы от продаж основных средств и иных активов;
- стоимость безвозмездно полученных активов;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества;
- прочие доходы.

## 8.3. Налоговый учет доходов

8.3.1. Выручка (поступления) от реализации услуг, выполненных работ для целей налогообложения, определяется по методу начисления (по мере отгрузки продукции, выполнения работ, оказания услуг) и предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов.

8.3.2. Подтверждением данных для формирования налоговой базы являются регистры налогового учета сформированные на основании данных первичных учетных документов.

## 9. Учет расходов

### 9.1. Учет расходов

9.1.1. Расходами по обычным видам деятельности признаются затраты, связанные с оказанием услуг, выполнением работ.

Группировка затрат производится по элементам, статьям и видам деятельности.

9.1.2. Общехозяйственные (управленческие) расходы учитываются на счете "Общехозяйственные расходы" и "Расходы обслуживающих хозяйств". При определении финансовых результатов они списываются непосредственно на счет "Продажи", минуя счета учета производственных затрат, в том отчетном периоде, когда фактически имели место.

9.1.3. Коммерческие расходы учитываются на счете "Расходы на продажу", как расходы, связанные с продажей услуг, и при определении финансовых результатов,

### **9.2. Прочие расходы. Бухгалтерский учет прочих расходов**

9.2.1. В составе прочих расходов Общество учитывает:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- прочие расходы.

## 10. Налоговый учет расходов

10.1. Расходами признаются обоснованные и документально подтвержденные затраты. Под обоснованными расходами понимаются экономически оправданные затраты.

Расходы признаются в том отчетном (налоговом) периоде, в котором они возникают, исходя из условий сделки. Если сделка не содержит таких условий и связь между доходами и расходами не определена четко или определяется косвенным путем, расходы распределяются Обществом самостоятельно.

10.2. Расходы, связанные с оказанием услуг и выполнением работ подразделяются на прямые и косвенные.

Прямые расходы состоят из материальных расходов, расходов на оплату труда, сумм начисленной амортизации, начислений на заработную плату.

Косвенные расходы, отличные от прямых, списываются в уменьшение выручки от продаж в отчетном периоде их образования, по видам деятельности.

Налоговая база по объектам жилищно-коммунального хозяйства определяется отдельно от основных видов деятельности Общества.

10.3. Для формирования налоговой базы используются аналитические данные налогового учета (регистр) сформированные на основании первичных документов.

10.4. Оценка остатков незавершенного производства на конец налогового периода по оказанию гостиничных услуг производится налогоплательщиком на основании данных первичных учетных документов и данных налогового учета по сумме осуществленных в текущем месяце прямых расходов.

## **11. Общие положения**

11.1. Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе отдельной статьей, как расходы будущих периодов, и подлежат списанию на затраты в течение отчетных периодов, к которым они относятся.

11.2. Общество не создает резерв под обеспечение вложений в ценные бумаги.

11.3. Общество не создает резерв по сомнительным долгам.

11.4. Общество не создает резерв на предстоящую оплату отпусков работникам.

11.5. Для учета курсовых разниц, возникающих по операциям с активами и обязательствами, выраженными в иностранной валюте, применяется специальный субсчет 91 "Прочие доходы и расходы". Курсовые разницы включаются в состав прочих доходов (расходов) единообразно для целей бухгалтерского и налогового учета.

11.6. Налог на добавленную стоимость по работам, услугам (эксплуатационным, ремонтным и др. расходам), используемым при оказании услуг при сдаче в аренду площадей иностранным гражданам или юридическим лицам, аккредитованным в Российской Федерации, включается в затраты в пропорции, которая определяется, исходя из стоимости услуг, операции по реализации которых не подлежат налогообложению в общем объеме выручки от реализации услуг за отчетный налоговый период.

Расчет суммы НДС, предъявленной ОАО "ЦМТ" и уплаченной при приобретении товаров (работ, услуг), использованных при реализации товаров (работ, услуг) для официального пользования иностранными дипломатическими и приравненными к ним представительствами или для личного пользования дипломатического или административно-технического персонала этих представительств, включая проживающих вместе с ними членов семей, производится исходя из удельного веса объема реализации иностранными дипломатическими и приравненными к ним представительствами в общем объеме реализации ОАО "ЦМТ".

11.7. Налогом на добавленную стоимость облагается вся рекламная продукция, переданная безвозмездно сторонним организациям и физическим лицам.

11.8. В связи с осуществлением основной деятельности по Уставу Общество принимает участие в определенных международных организациях (Ассоциациях, Союзах и Торговых палатах) с уплатой обязательных членских взносов.

11.9. Для отражения в бухгалтерском учете и отчетности текущего налога на прибыль введены объекты бухгалтерского учета для корректировки условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль: постоянное налоговое обязательство, отложенный налоговый актив, отложенное налоговое обязательство в соответствии с планом счетов.

Учет ведется единообразно для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения.

11.10. Прибыль, остающаяся в распоряжении Общества (чистая прибыль), по итогам года распределяется в соответствии с Уставом и решениями Общего собрания акционеров Общества в следующем за отчетным году.

## **7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж**

ОАО «ЦМТ» не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг).

## **7.6. Сведения о стоимости недвижимого имущества эмитента и существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного финансового года.**

Существенных изменений, произошедших в составе недвижимого имущества эмитента, не было.

## **7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента.**

Эмитент в судебных процессах, которые могут существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, не участвует.

## **VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах**

### **8.1. Дополнительные сведения об эмитенте**

#### **8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

Размер уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента на дату окончания последнего отчетного квартала: **1 245 000 000**

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: **1 083 000 000**

Размер доли в УК, %: 86.987952

Привилегированные акции

Общая номинальная стоимость: **162 000 000**

Размер доли в УК, %: 13.012048

#### **8.1.2. Сведения об изменении размера уставного (складочного) капитала (паевого фонда) эмитента**

Изменений размера УК за отчетный период не было

#### **8.1.3. Сведения о формировании и об использовании резервного фонда, а также иных фондов эмитента**

За отчетный квартал

Сведения о формировании и об использовании резервного фонда, а также иных фондов эмитента, формирующихся за счет его чистой прибыли:

• Наименование фонда: **Резервный фонд**

Размер фонда, установленный учредительными документами: **не менее 15% от Уставного капитала**

Направления использования данных средств: **Покрытие возможных убытков, погашение облигаций, выкуп акций в случае отсутствия иных средств.**

#### **8.1.4. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента**

Общество один раз в год, не ранее чем через два и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года, проводит годовое общее собрание акционеров.

Решение о проведении годового общего собрания принимается Советом директоров.

Дата и порядок проведения Общего собрания акционеров, порядок сообщения акционерам о его проведении, перечень предоставляемых акционерам материалов (информации) при подготовке к проведению Общего собрания устанавливаются Советом директоров.

Дата составления списка акционеров, имеющих право принимать участие в Общем собрании акционеров, не может быть установлена ранее даты принятия решения о проведении Общего собрания акционеров и отстоять от даты проведения Общего собрания акционеров более чем на 50 дней во всех случаях, и более чем на 65 дней в случае, если повестка дня внеочередного Общего собрания содержит вопрос об избрании членов Совета директоров. В случае проведения Общего собрания акционеров, в определении кворума которого и голосовании участвуют бюллетени, полученные Обществом в соответствии с нормами действующего законодательства об акционерных обществах, дата составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, устанавливается не менее чем за

35 дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

Сообщения о проведении Общего собрания должны быть направлены каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, заказным почтовым отправлением по адресу, указанному в реестре акционеров Общества или переданы под роспись в срок не позднее, чем:

- за 30 дней до даты его проведения;
- за 70 дней до даты его проведения, в случаях, предусмотренных пунктами 2 и 8 статьи 53 Федерального закона "Об акционерных обществах".

В случае, если зарегистрированным в реестре акционеров Общества лицом является номинальный держатель акций, сообщение о проведении Общего собрания акционеров направляется по адресу номинального держателя акций, если в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, не указан иной почтовый адрес, по которому должно направляться сообщение о проведении Общего собрания акционеров.

Сообщение о проведении Общего собрания акционеров публикуется также в печатном издании - газете "Торгово-промышленные ведомости" ТПП РФ.

Общество обязано в течение 20 дней, а в случае, если повестка дня Общего собрания акционеров содержит вопрос о реорганизации Общества, в течение 30 дней до проведения Общего собрания акционеров предоставить акционерам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, для ознакомления по месту нахождения исполнительных органов Общества следующую информацию (материалы):

- годовую бухгалтерскую отчетность, в том числе заключение аудитора;
- заключение Ревизионной комиссии (ревизора) Общества по результатам проверки годовой бухгалтерской отчетности;
- сведения о кандидате (кандидатах) в исполнительные органы Общества, Совет директоров Общества, Ревизионную комиссию (ревизоры) Общества, счетную комиссию Общества (в случае, если она избирается);
- проект изменений и дополнений, вносимых в Устав Общества, или проект Устава Общества в новой редакции;
- проекты внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
- проекты решений Общего собрания акционеров, а также иную дополнительную информацию, предусмотренную действующим законодательством РФ.

Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в Общем собрании акционеров, во время его проведения.

Акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров Общества, Ревизионную комиссию Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа, установленный на момент выдвижения кандидата, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа. Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года.

Датой выдвижения кандидатур и внесения предложений считается дата получения Обществом письменного предложения.

В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества, акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров Общества. Такие предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров.

Вопрос в повестку дня Общего собрания акционеров и предложение о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представивших их акционеров, количества и категории (типа) принадлежащих им акций Общества и должны быть подписаны акционерами (акционером).

Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов – имя каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается, количество и категории (тип) принадлежащих ему акций Общества, а также занимаемую им должность.

Совет директоров Общества обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о

включении их в повестку дня Общего собрания или об отказе во включении в указанную повестку в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

Вопрос, предложенный акционерами (акционером), подлежит включению в повестку дня Общего собрания акционеров, равно как выдвинутые кандидаты подлежат включению в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества за исключением случаев, если:

- акционерами (акционером) не соблюдены сроки, установленные для внесения вопросов и предложений в повестку дня Общего собрания акционеров;
- акционеры (акционер) не являются владельцами 2 процентов голосующих акций Общества;
- предложение не соответствует требованиям, предъявляемым действующим законодательством РФ к такому предложению;
- вопрос, предложенный для внесения в повестку дня Общего собрания акционеров Общества, не отнесен к его компетенции и (или) не соответствует требованиям действующего законодательства РФ.

Мотивированное решение Совета директоров Общества об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества направляется акционерам (акционеру), внесшим вопрос или выдвинувшим кандидата, не позднее трех дней с даты его принятия.

Совет директоров Общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов, предложенных для включения в повестку дня Общего собрания акционеров, и формулировки решений по таким вопросам. Помимо вопросов, предложенных акционерами для включения в повестку дня Общего собрания акционеров, а также в случае отсутствия таких предложений, отсутствия или недостаточного количества кандидатов, предложенных акционерами для образования соответствующего органа, Совет директоров Общества вправе включать в повестку дня Общего собрания акционеров вопросы или кандидатов в список кандидатур по своему усмотрению.

При подготовке Общего собрания акционеров Совет директоров определяет:

- форму проведения Общего собрания акционеров (собрание или заочное голосование);
- дату, место и время проведения Общего собрания акционеров, а также почтовый адрес, по которому акционерами могут быть направлены Обществу заполненные бюллетени;
- дату окончания приема бюллетеней и почтовый адрес, по которому направляются заполненные бюллетени в случае проведения Общего собрания акционеров в форме заочного голосования;
- дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров;
- повестку дня Общего собрания акционеров;
- порядок сообщения акционерам о проведении Общего собрания акционеров;
- перечень информации (материалов), предоставляемой акционерам при подготовке к проведению Общего собрания акционеров, и порядок ее предоставления;
- форму и текст бюллетеня для голосования в случае голосования бюллетенями.

Общее собрание может проходить как в форме совместного присутствия акционеров, так и в заочной форме. Заочным голосованием (опросным путем) не могут решаться вопросы об избрании Совета директоров Общества, Ревизионной комиссии, утверждении аудитора Общества, утверждении годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также о распределении прибыли, в том числе выплате (объявлении) дивидендов и об убытках Общества по результатам финансового года.

Акционер вправе участвовать в работе Общего собрания акционеров лично или через представителя. Полномочия представителей оформляются в порядке, установленном законодательством.

Общее собрание акционеров, проводимое в форме совместного присутствия, правомочно (имеет кворум), если на момент окончания регистрации для участия в Общем собрании количество голосов зарегистрировавшихся акционеров и голосов акционеров, бюллетени которых получены не позднее чем за два дня до даты проведения Общего собрания, составляют более половины голосов размещенных голосующих акций Общества на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров.

Общее собрание акционеров, проводимое в форме заочного голосования, имеет кворум, если на дату окончания приема бюллетеней количество голосов акционеров, бюллетени которых получены, составляет более половины голосов размещенных голосующих акций Общества на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров.

При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания акционеров объявляется дата проведения повторного Общего собрания акционеров.

При отсутствии кворума для проведения внеочередного Общего собрания созывшие его лица

могут принять решение о проведении повторного Общего собрания.

Изменение повестки дня при проведении повторного Общего собрания акционеров не допускается.

Новое Общее собрание акционеров, созванное взамен несостоявшегося, правомочно, если на момент окончания регистрации для участия в нем зарегистрировались акционеры (их представители), обладающие в совокупности не менее чем 30 процентами голосов размещенных голосующих акций Общества.

Сообщение о проведении нового Общего собрания акционеров осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

При переносе даты проведения Общего собрания акционеров в связи с отсутствием кворума менее чем на 40 дней, акционеры, имеющие право на участие в Общем собрании, определяются в соответствии со списком акционеров, имеющих право на участие в несостоявшемся Общем собрании.

Решения, принятые Общим собранием акционеров, а также итоги голосования оглашаются на Общем собрании акционеров или доводятся до всех акционеров в форме отчета об итогах голосования не позднее 10 дней после составления протокола об итогах голосования в порядке, предусмотренном настоящим Уставом для сообщения о проведении Общего собрания акционеров.

Голосование на собраниях акционеров проводится по принципу: одна обыкновенная акция - один голос. Порядок проведения голосования определяется Общим собранием акционеров. Голосование на Общем собрании акционеров по вопросам повестки дня осуществляется только бюллетенями для голосования.

Правом голоса на Общем собрании обладают акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества, а в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и законодательством РФ, акционеры - владельцы привилегированных акций Общества.

Одна голосующая акция предоставляет ее владельцу при голосовании на Общем собрании один голос, за исключением случая кумулятивного голосования по выборам членов Совета директоров, когда на одну акцию приходится число голосов, равное числу вакантных мест в Совете директоров.

Голоса, представленные бюллетенями для голосования, полученными Обществом от акционеров не позднее, чем за два дня до даты проведения Общего собрания акционеров, учитываются при определении кворума и подведении итогов голосования.

Функции счетной комиссии Общества выполняет регистратор.

По итогам голосования счетная комиссия составляет протокол об итогах голосования, который составляется не позднее 15 дней после закрытия Общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания акционеров в форме заочного голосования.

Ведет собрание председатель Совета директоров Общества или его заместитель. В случае их отсутствия председательствует один из членов Совета директоров Общества по решению присутствующих членов Совета. Если все члены Совета директоров Общества отказываются председательствовать, то собрание выбирает председателя из числа присутствующих акционеров.

На собрании ведется протокол, отражающий ход ведения собрания, основные положения выступлений его участников, вопросы, поставленные на голосование. Протокол собрания составляется в двух экземплярах: оригинал и страховая копия не позднее 15 дней после закрытия Общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении Общего собрания в форме заочного голосования. Оба экземпляра подписываются председательствующим на Общем собрании акционеров и секретарем Общего собрания акционеров, которые несут ответственность за достоверность протокола перед акционерами.

Оригиналы и страховые копии протоколов общих собраний находятся на хранении в архиве Общества.

В случае обнаружения ошибок, неточностей, недостоверного изложения фактов в протоколе собрания акционер вправе требовать от Совета директоров их исправления. В свою очередь, Совет директоров обязан принять меры по внесению в протокол соответствующих изменений и уточнений, а также сделать об этом соответствующее сообщение следующему собранию акционеров.

#### **8.1.5. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций**

Коммерческие организации, в которых эмитент на дату окончания последнего отчетного квартала владеет не

менее чем 5 процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем 5 процентами обыкновенных акций:

- Полное наименование: **Открытое акционерное общество "Гостиничный комплекс "Союз"**

Сокращенное наименование: **ОАО "ГК "Союз"**

Место нахождения: **125475, г. Москва, ул. Левобережная, д. 12**

Доля эмитента в уставном капитале лица, %: **100**

Доля организации в уставном капитале эмитента - **нет**

- Полное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Совинцентр-2"**

Сокращенное наименование: **ООО "Совинцентр-2"**

Место нахождения: **123610, Москва, Краснопресненская наб., 12**

Доля эмитента в уставном капитале лица, %: **100**

Доля организации в уставном капитале эмитента – **0,54%**

Доля обыкновенных акций, принадлежащих организации – **0,34%**

### 8.1.6. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом

Указанные сделки в течение отчетного периода не совершались

### 8.1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента

Кредитные рейтинги эмитенту не присваивались

### 8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Категории (типы) размещенных акций эмитента:

- Вид ценной бумаги: **акции**

Категория акций: **обыкновенные**

Форма ценной бумаги: **именные бездокументарные**

Номинальная стоимость: **1**

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые не являются погашенными или аннулированными): **1 083 000 000**

Количество объявленных акций: **1 083 000 000**

Дата государственной регистрации:	Регистрационный номер:
10.10.1996	1-01-01837-А

Права, предоставляемые акциями их владельцам:

**Обыкновенная акция дает один голос при решении вопросов на Общем собрании акционеров и право участвовать в пропорциональном распределении прибыли после пополнения резервов и выплаты дивидендов по привилегированным акциям.**

- Вид ценной бумаги: **акции**

Категория акций: **привилегированные**

Форма ценной бумаги: **именные бездокументарные**

Тип акций: **привилегированные именные**

Номинальная стоимость: **162 000 000**

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые не являются погашенными или аннулированными): **162 000 000**

Количество объявленных акций: **162 000 000**

Дата государственной регистрации:	Регистрационный номер:
10.10.1996	2-01-01837-А



Права, предоставляемые акциями их владельцам:

**Привилегированные акции не дают право голоса при решении вопросов на Общем собрании акционеров, кроме случаев, предусмотренных действующим законодательством и Уставом Общества, но приносят фиксированный дивиденд и имеют преимущества перед обыкновенными акциями при распределении прибыли и ликвидации Общества.**

**Дивиденды по привилегированным акциям определяются Общим собранием акционеров в размере не менее 1% номинальной стоимости каждой.**

### **8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента**

#### **8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены (аннулированы)**

Аннулирован выпуск акций № 73-1-0126, зарегистрированный в Министерстве Финансов Российской Федерации 23 сентября 1992 года в связи с решением Общего внеочередного собрания акционеров 20 февраля 1996 года (Протокол № 4/1в) об изменении номинала обыкновенных и привилегированных акций.

Вид ценных бумаг – именные обыкновенные и привилегированные акции

- Дата государственной регистрации выпуска – 23.09.1992
- Дата начала и окончания размещения – 03.03.1993 – 24.04.1993
- Объем выпуска (по номинальной стоимости) – 4 150 000 000 руб.,  
в том числе обыкновенные – 3 610 000 000 руб.  
привилегированные – 540 000 000 руб.
- Количество выпущенных бумаг  
обыкновенные акции – 18 050 шт.  
привилегированные акции – 180 000 шт.
- Номинал ценных бумаг  
обыкновенные акции – 200 000 руб.  
привилегированные акции – 3 000 руб.

#### **8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых обращаются**

21.11.2006 г. зарегистрирован проспект обыкновенных именных бездокументарных акций и привилегированных именных бездокументарных акций открытого акционерного общества «Центр международной торговли» (г. Москва), государственные регистрационные номера выпусков 1-01-01837-А и 2-01-01837-А от 10.10.1996.

Аннулированы следующие государственные регистрационные номера, присвоенные выпускам обыкновенных именных бездокументарных акций и привилегированных именных бездокументарных акций открытого акционерного общества «Центр международной торговли» (г. Москва): 73-1-7102 от 10.10.1996; 73-1-7102 от 10.10.1996.

#### **8.3.3. Сведения о выпусках, обязательства эмитента по ценным бумагам которых не исполнены (дефолт)**

нет

### **8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям выпуска**

Эмитент не размещал облигаций с обеспечением.

### **8.5. Условия обеспечения исполнения обязательств по облигациям выпуска**

Эмитент не размещал облигаций с обеспечением.

## **8.6. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента**

Лицо, осуществляющее ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента: **регистратор**

Сведения о регистраторе

Полное наименование: **Открытое акционерное общество "Межрегиональный регистраторский центр"**

Сокращенное наименование: **ОАО "МРЦ"**

Место нахождения: **105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 50/1**

Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг

Номер: **10-000-1-00274**

Дата выдачи: **24.12.2002**

Дата окончания действия: **Бессрочная**

Наименование органа, выдавшего лицензию: **ФКЦБ России**

## **8.7. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам**

Федеральный Закон «О валютном регулировании и валютном контроле» №173-ФЗ от 10.12.03

Федеральный Закон «О валютном регулировании и валютном контроле» № 3615-I от 09.10.02

Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.1, № 146-ФЗ от 31.07.98

Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.2, № 117-ФЗ от 05.08.00

Федеральный закон «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.96

Федеральный закон «О центральном Банке Российской Федерации (Банке России)» №86-ФЗ от 10.07.02

Федеральный закон "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" от 07.08.2001 № 115-ФЗ

Федеральный закон "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации" от 9 июля 1999 года N 160-ФЗ

Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных иностранных вложений» от 25.02.1999 № 39-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.01.2000 N 22-ФЗ)

Международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения

## **8.8. Описание порядка налогообложения доходов по размещенным и размещаемым эмиссионным ценным бумагам эмитента**

Налогообложение доходов по эмиссионным ценным бумагам Эмитента регулируется Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – «НК»), а также иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Потенциальному покупателю ценных бумаг необходимо проконсультироваться со своим налоговым консультантом в отношении налоговых последствий, связанных с приобретением, владением, отчуждением и получением дохода по ценным бумагам Эмитента в свете конкретных обстоятельств, характерных для покупателя.

## **8.9. Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

**Дивиденды по акциям категории (типа): обыкновенная именная**

**Период: 2002 г.**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию (руб.): 0.029

Общая сумма дивидендов, начисленных на акцию данной категории (типа) (руб.): 31 407 000

Решение общего собрания акционеров, протокол № 13 от 16 мая 2003 г.

Выплата дивидендов производится денежными средствами в рублях за вычетом соответствующих налогов в



Общая сумма дивидендов, начисленных на акцию данной категории (типа) (руб.): 8 498 500

Решение общего собрания акционеров, протокол № 16 от 18 мая 2006 г.

Выплата дивидендов производится денежными средствами в рублях за вычетом соответствующих налогов в течение 60 дней после даты проведения общего годового собрания акционеров путем безналичного перечисления на соответствующие счета акционеров

**Период: 2006 г.**

Размер дивидендов, начисленных на одну акцию (руб.): 0.059023

Общая сумма дивидендов, начисленных на акцию данной категории (типа) (руб.): 9 561 726

Решение общего собрания акционеров, протокол № 17 от 05 июня 2007 г.

Выплата дивидендов производится денежными средствами в рублях за вычетом соответствующих налогов в течение 60 дней после даты проведения общего годового собрания акционеров путем безналичного перечисления на соответствующие счета акционеров

**8.10. Иные сведения**

нет