

УТВЕРЖДЕН

Годовым общим собранием акционеров ОАО «ЦМТ»

Протокол от «28» апреля 2010г.

№ 20

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
«ЦЕНТР МЕЖДУНАРОДНОЙ ТОРГОВЛИ»
(ОАО «ЦМТ»)
за 2009 год**

Полное и краткое фирменное наименование:

Открытое акционерное общество «Центр международной торговли» (Joint Stock Company «World Trade Center Moscow»); ОАО «ЦМТ» (JSC «WTC Moscow»).

Место нахождения и почтовый адрес:

Российская Федерация, 123610, город Москва, Краснопресненская набережная, дом 12.

Дата государственной регистрации ОАО «ЦМТ» и регистрационный номер:

Общество зарегистрировано 16.09.1992; свидетельство о регистрации № 015.815.

Сведения об Уставном капитале:

Уставный капитал ОАО «ЦМТ» составляет 1'245'000'000 рублей – разделен на 1'083'000'000 обыкновенных акций, номинальной стоимостью 1 (один) рубль и 162'000'000 привилегированных акций, номинальной стоимостью 1 (один) рубль.

Акции ОАО «ЦМТ» оплачены полностью. В 2009 году дополнительные выпуски и размещение акций ОАО «ЦМТ» не осуществлялись.

Акционерами, владеющими более 5 % голосующих акций ОАО «ЦМТ», являются Торгово-промышленная палата Российской Федерации, ОАО АКБ «Банк Москвы» (номинальный держатель) и ЗАО «ДКК» (номинальный держатель).

Акции Открытого акционерного общества «Центр международной торговли» допущены к торгам на фондовой бирже РТС и на Московской межбанковской валютной бирже. Обыкновенные акции ОАО «ЦМТ» включены в Котировальный

список «Б» Российской торговой системы с июля 2007 года, привилегированные – с октября 2007 года.

Торговые коды акций		
Площадка	Обыкновенные акции	Привилегированные акции
PTC – Москва, Россия	WTCM	WTCMP
ММВБ – Москва, Россия	WTCM	WTCMP

Международные идентификационные коды акций		
Наименование	Код обыкновенных акций	Код привилегированных акций
ISIN	RU0008137070	RU0008137088

Показатели рыночной капитализации ОАО «ЦМТ» (в руб.)

Рыночная капитализация ОАО «ЦМТ» на конец 2009 года составила 9,5 млрд. руб. (Организатор торговли на рынке ценных бумаг, на основании сведений которого осуществляется расчет капитализации - ОАО «Фондовая биржа РТС»)

Аудитор ОАО «ЦМТ»:

Общим собранием акционеров аудитором ОАО «ЦМТ» по российским стандартам бухгалтерского учета утверждено Закрытое акционерное общество «Международный центр финансово-экономического развития» (ЗАО «МЦФЭР»), лицензия № Е 002394, выдана 06.11.2002.

Реестродержатель ОАО «ЦМТ»:

ОАО «Межрегиональный регистраторский центр», лицензия № 10-000-1-00274 от 24.12.2002.

Информация о значительных событиях в деятельности ОАО «ЦМТ» регулярно публикуется в средствах массовой информации, в том числе в газете «Торгово - промышленные ведомости».

ПОЛОЖЕНИЕ ОАО «ЦМТ» В ОТРАСЛИ

Основной миссией ОАО «ЦМТ» является поддержка бизнес-сообщества в развитии деловых контактов и внешней торговли, а также осуществление деятельности по предоставлению объективной информации об экономическом и промышленном потенциале регионов России, содействие развитию внешнеторговых отношений в соответствии с мировыми стандартами ведения бизнеса.

ОАО «ЦМТ» на сегодняшний день является одним из крупнейших офисно-гостиничных и конгрессно-выставочных комплексов в России, имеющим престижное расположение в центре Москвы, многолетний опыт работы, позволяющий успешно развивать и управлять офисными и гостиничными объектами, жилыми комплексами и конференц-центрами, предоставлять полный набор соответствующих услуг.

Стратегическими приоритетами развития ОАО «ЦМТ» являются расширение сервисной деятельности, повышение комплексности, уровня и доходности услуг, сохранение прозрачности и эффективности управления.

Для достижения поставленной стратегической цели ОАО «ЦМТ» планомерно развивается в холдинг, сохраняющий позиции лидера по организации международных конгрессов в России, поставщика гостиничных и сервисных услуг и создающего подобные структуры в российских регионах.

В структуру ОАО «ЦМТ» входят два офисных здания, гостиница «Crowne Plaza Moscow WTC» на 575 номеров, апартотель «Международная-2», Конгресс-центр (26 залов и переговорных комнат, включая конгресс-зал, пресс-зал), рестораны высшей категории «Континенталь» и «Real Food Restaurant». В 2009 году были введены в эксплуатацию новое здание офисов и автостоянка, а также завершены общие строительные работы и подготовка под меблировку по зданию гостиницы.

ОАО «ЦМТ» владеет гостиницами «Эридан-1» и «Эридан-2». ОАО «ЦМТ» является единственным акционером ОАО «Гостиничный комплекс «Союз» и ООО «Совинцентр-2».

В ОАО «ЦМТ» успешно работает авторитетный, элитный «Меркурий-клуб», объединяющий широкие деловые круги в России.

ОАО «ЦМТ» является членом Ассоциации центров международной торговли (WTCA), Международной Ассоциации конгресс-центров (AIPC), Международной Ассоциации конгрессов и конференций (ICCA), Российского Союза выставок и ярмарок (РСВЯ), Российской и Московской торгово-промышленных палат, Гильдии выставочно-ярмарочных организаций, Российско-Британской и Итало-Российской торгово-промышленных палат.

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основными видами деятельности Общества являются:

- 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 предоставлением в аренду мест для парковки;

- гостиничные услуги: настоящий сегмент представлен управлением гостиницами, обеспечением питания гостей;
- конгрессно-выставочные услуги: настоящий сегмент представлен управлением конгресс - центром, оказанием услуг по проведению конференций, съездов и иных крупномасштабных мероприятий, а также сопутствующих деловых услуг высокого качества в соответствии со стандартами Ассоциации центров международной торговли.

Сопутствующие виды деятельности в основном состоят из сервисных услуг арендаторам, клиентам гостиницы и конгресс-центра, таких как предоставление спутникового телевидения, транспортные услуги, ремонт и техническое обслуживание, справочные услуги, которые обеспечивают оказание основных услуг Общества на конкурентном уровне.

Сложные условия экономического спада продолжавшегося в течение всего отчетного периода оказали негативное влияние на все сферы деятельности, в которых ОАО «ЦМТ» предлагает свои услуги, снизив уровень спроса на рынке офисной и гостиничной недвижимости, конгрессно-выставочных услуг.

Положение в сегменте офисной недвижимости оказалось самым сложным на рынке коммерческой недвижимости в условиях кризиса. По расчетам экспертов, за год арендные ставки по заключаемым договорам снизились в классе А на 28%, в классе В+ на 31 % и в классе В- на 36 %.

По итогам 2009 года объем введенной в строй офисной недвижимости в Москве стал рекордным. За указанный период было построено почти 2 млн. кв. м. Доля вакантных площадей на рынке в сложившихся условиях неуклонно росла и по итогам года составила более 25%.

Мировой финансовый кризис оказал свое воздействие и на гостиничный рынок. Общее снижение деловых, туристических и личных поездок и сокращение времени пребывания постояльцев в отелях в 2009 г. было характерно фактически для всех регионов мира, в том числе и для России.

В частности, заполняемость московских гостиниц в 2009 году уменьшилась на 11% в сравнении с 2008 годом. Максимальное снижение цен было зафиксировано в верхнем сегменте - 27%, в среднем сегменте падение цен составило 14%.

На фоне общего снижения темпов экономического роста, многим компаниям пришлось оптимизировать свои затраты. Были существенно сокращены бюджеты на командировки и проведение конференций, банкетов, тренингов и других мероприятий, в связи с этим уменьшилось количество групповых запросов и запросов на проведение комплексных мероприятий.

Приведенные выше факторы обусловили резкое усиление конкурентной борьбы на московском гостиничном рынке.

Прошедший год был непростым для конгрессной и выставочной индустрии. Спрос на конференц-залы сократился в среднем на 15 - 20%. Многие компании были вынуждены принять меры по сокращению расходов, что в первую очередь отразилось на маркетинговых бюджетах.

В результате глобальной рецессии активность на мировом конгрессном и выставочном рынках в 2009 году снижалась.

Как следствие этой совокупности факторов, рынок конгрессно-выставочных услуг в 2009 году характеризовался следующим:

- сокращением количества мероприятий;
- сокращением и экономией бюджетов на мероприятия (особенно по статьям аренды площадей и оборудования);
- сокращением размера заказываемых площадей (по оценкам специалистов - в среднем в 2 раза), а также продолжительности мероприятий.

Все вышеперечисленные факторы скорректировали ценовую стратегию и тактику конкурентов ОАО «ЦМТ», обострив и без того сложную ситуацию в результате агрессивной политики вхождения на рынок новых площадок.

В данных условиях сохранить устойчивое конкурентное преимущество и не допустить снижения основных показателей финансово-хозяйственной деятельности Общества стало возможным благодаря обеспечению сервиса и комфорта высокого уровня и предоставлению широкого комплекса услуг. Политика Общества базировалась на постоянном мониторинге и анализе ситуации, стремлении максимально уменьшить время реакции на изменения потребностей клиента.

Офисные здания и «Международная-2»

Основной целью коммерческой работы Общества в данном направлении деятельности было максимальное сохранение уровня загрузки офисных площадей, парковочных мест и сохранение доходности.

Одним из ключевых факторов в сохранении результатов ОАО «ЦМТ» в сфере предоставления данного вида услуг стало использование комплекса разработанных мероприятий по минимизации рисков сокращения доходов и сохранения рентабельности, который объединил ряд эффективных маркетинговых инструментов, в том числе:

- индивидуальный подход при пересмотре арендных ставок;
- применение гибкой ценовой политики, ориентированной на спрос;

- существенное расширение каналов размещения данных о наличии свободных площадей, применение новых приемов подачи информации;
- информирование риэлтерских компаний и клиентских целевых сегментов об имеющихся у Общества коммерческих предложениях;
- использование оптимальных правовых конструкций для переоформления прав аренды;
- оказание содействия в регистрации фирм, являющихся потенциальными клиентами.

В октябре 2009 года были завершены строительные-монтажные работы и введена в эксплуатацию автоматизированная система доступа транспортных средств на территорию ОАО «ЦМТ». Повышение эффективности эксплуатации стоянок позволило увеличить доходы Общества по данному направлению бизнеса.

Активное применение разработанных мероприятий позволило активизировать спрос на офисные помещения, стабилизировать арендные ставки в IV квартале 2009 года, максимально снизить долю свободных площадей и обеспечить загрузку офисных площадей более чем на 85 % по ценам выше рыночных, повысить доходы от сопутствующих услуг. Объем продаж по данному направлению деятельности за 2009 год составил более 2,3 млрд. руб.

В связи с окончанием строительства нового офисного здания, в рамках мероприятий по сдаче его в аренду, разработанных совместно с ведущими агентскими компаниями, для потенциальных арендаторов подготовлены специальные предложения. Новые офисные помещения предлагаются в состоянии «под отделку» или со стандартным пакетом, который включает в себя отделку этажа по периметру с инженерными коммуникациями.

Это позволило в условиях общего кризиса офисной недвижимости г.Москвы вызвать интерес со стороны потенциальных арендаторов, провести первоначальные встречи и показы уже в июле 2009 года, начать переговоры о коммерческих условиях сделок и подготовки предлагаемых площадей, исходя из пожеланий клиентов, заключить первые договоры.

Гостиница «Crowne Plaza»

С целью снижения риска потери доходов и сохранения рентабельности в сложившихся условиях, Обществом проведена разработка программ, направленных на достижение конкурентного преимущества, сохранение существующей клиентской базы гостиницы и привлечение новых клиентов.

Эффективность деятельности гостиницы была достигнута за счет гибкого реагирования на изменения рынка, повышения качества обслуживания и сокращения затрат, в частности:

- разработана и успешно применялась стратегия продаж на 2009 год, предусматривающая осуществление оперативного регулирования ценовой политики с учетом анализа ситуации на гостиничном рынке Москвы и деятельности конкурентов;

- при поддержке специалистов компании «Интерконтиненталь», гостиницей внедряются современные модели управления, обеспечивающие снижение издержек и повышение производительности труда;

- с целью нивелирования негативного воздействия снижения курса рубля к иностранным валютам на доходы Общества, при заключении договоров на размещение цепочных групп в туристический сезон 2009 года проведена фиксация тарифов в иностранной валюте;

- внедрена программа «Best Partner Rewards» («Поощрение лучших партнеров»), разработаны и успешно распространяются предложения гостиницы с бонусными баллами Priority Club Rewards, дисконтная программа лояльности RFR CLUB, объединяющая услуги предприятий питания гостиницы, услуги прачечной-химчистки, услуги автомойки ОАО «ЦМТ» и услуги партнеров программы (фитнес-клуб «Атлантис»);

- введены в действие программы по развитию сотрудничества с посольствами и представительствами иностранных государств, а также стран СНГ, международными авиакомпаниями (в результате данной меры заключены договоры с посольствами Канады, Бразилии, Норвегии на размещение в гостинице).

Объем выручки Гостиницы Crowne Plaza за 2009 год составил 1,1 млрд. рублей.

В течение отчетного периода активно осуществлялась подготовка к открытию клубного корпуса Crowne Plaza на 149 номеров. Основным преимуществом клубного корпуса будет являться повышенный уровень оснащенности номеров, расширенный набор услуг и эксклюзивный уровень комфорта и обслуживания. Данные факторы обеспечат возможность конкурировать с пятизвездочными отелями класса «люкс». Кроме того, наличие клубного корпуса Crowne Plaza будет являться дополнительным конкурентным преимуществом для ОАО «ЦМТ». Клиентам ОАО «ЦМТ» будут предоставлены еще более широкие возможности по проведению комплексных мероприятий, что обеспечит возможность получения дополнительного дохода и укрепления положения в занимаемой рыночной нише.

Конгрессно-выставочные услуги

В 2009 году в условиях падения спроса и деловой активности основными приоритетами в деятельности Конгресс-центра являлись:

- сохранение клиентской базы Конгресс-центра;
- формирование имиджа Конгресс-центра как лидера конгрессного рынка Москвы, поддержание международных стандартов качества при проведении конгрессно-выставочных мероприятий.

В целях сохранения клиентуры Конгресс-центра и сокращения падения продаж в сложившейся рыночной ситуации в течение года велась работа по следующим направлениям:

- перераспределение маркетинговой активности и концентрация усилий на наиболее прибыльных каналах продвижения услуг, поиск новых сегментов рынка, расширяющих бизнес;
- стимулирование спроса путем проведения более гибкой ценовой политики, разработки специальных ценовых предложений для разных категорий клиентов с учетом специфики деятельности, платежеспособного спроса, сезонных факторов, применения программ льгот для постоянных партнеров, заключения долгосрочных договоров о сотрудничестве со стратегическими партнерами и постоянными клиентами;
- постоянный мониторинг рынка, анализ состава услуг, ценовых и маркетинговых стратегий основных конкурентов;
- реализация мероприятий, способствующих повышению конкурентоспособности и совершенствованию технологий обслуживания.

В условиях падения спроса на конгрессно-выставочном рынке в 2009 году было проведено 532 мероприятия, что на 30% меньше по сравнению с 2008 годом. Снижение количества мероприятий наблюдалось во всех сегментах рынка - как некорпоративном (конгрессы, конференции, выставки), так и в сегменте корпоративных мероприятий. При этом не было допущено падения объема продаж благодаря гибкой ценовой политике и привлечению нескольких высокобюджетных мероприятий.

Выручка Конгресс-центра за отчетный период составила 202 млн. рублей. Реконструированный Конгресс-центр сохранил конкурентоспособность и позволил не только удержать доходы на уровне 2008 года, но и увеличить их на 10,4% или 19 млн. руб.

Вследствие изменения структуры спроса на конгрессно-выставочном рынке максимальное внимание уделялось работе с наиболее платежеспособными в

условиях кризиса сегментами клиентуры – профессиональными ассоциациями, госструктурами, крупными компаниями, чьи мероприятия планируются на долгосрочной основе и имеют заранее определенные источники финансирования. Проведение таких мероприятий обеспечивает максимальную загрузку площадей Конгресс-центра, а также приносит значительный доход по другим направлениям деятельности ОАО «ЦМТ», включая доход от проживания в гостинице участников мероприятий и предоставления услуг ресторанов. В результате на фоне снижения количества проведенных мероприятий произошло увеличение средней стоимости мероприятия в сегменте конгрессов и конференций, выросла их доля в структуре дохода Конгресс-центра с 40% в 2008 году до 61,3% в 2009 году, что повлияло на увеличение дохода от продаж в целом по 2009 году.

В течение 2009 года Конгресс-центр активно работал с федеральными министерствами, такими как Минздравсоцразвития, Минэкономразвития, МВД, Минрегионразвития и др. Впервые Конгресс-центр принял участие и выиграл конкурс на проведение Первой международной министерской конференции по вопросам обеспечения безопасности дорожного движения. Большое внимание уделялось обработке заявок, поступающих от крупных международных и российских компаний, организующих масштабные экономические форумы (Форум Россия 2009, Российско-Итальянский Форум, 5-й Ежегодный бизнес-форум предприятий реального сектора экономики, Форум «Чистая вода»). В 2009 году Конгресс-центр стал местом проведения ряда крупных конференций в области IT-технологий, организованных крупнейшими международными компаниями такими, как Майкрософт, Сиско Системз, EMC.

Конгресс-центр традиционно является площадкой для проведения конгрессов и конференций, проводимых международными и национальными профессиональными ассоциациями – Союзом педиатров России (Всероссийский съезд педиатров), Европейской ассоциацией педиатров (4-й Европейский конгресс педиатров), Российской парфюмерно-косметической ассоциацией, Обществом по сердечно-сосудистой недостаточности, Всероссийским обществом кардиоангиологов и др.

В отчетном году в целях освоения новых видов бизнеса Конгресс-центр ОАО «ЦМТ» позиционировал себя в качестве оператора, оказывающего полный спектр услуг при подготовке мероприятия, в том числе при проведении Первой международной министерской конференции по вопросам обеспечения безопасности дорожного движения 19-20 ноября 2009 года. В работе конференции приняли участие делегации из 200 стран во главе с министрами, курирующими вопросы

безопасности дорожного движения. Общее количество участников конференции и представителей СМИ составило 2 тыс. человек. На открытии конференции выступил Президент РФ Д.А. Медведев.

Много внимания уделялось вопросам качества, совершенствованию технологий, формированию положительного имиджа Конгресс-центра, т.к. в условиях кризиса и жесткой конкуренции, качество услуг является одним из определяющих факторов выбора площадки.

В течение 2009 года велась активная работа по формированию портфеля заказов на 2010 год и по установлению и поддержанию контактов со стратегическими партнерами и ключевыми клиентами Конгресс-центра – организаторами крупных конгрессов и конференций, формирующих основную долю дохода.

Деятельность в рамках международных и общественных организаций

Международная деятельность ОАО «ЦМТ», как и прежде, строилась в соответствии с интересами представителей российского бизнеса, членов территориальных торгово-промышленных палат и была направлена на дальнейшее развитие взаимодействия с международными ассоциациями, членом которых является ОАО «ЦМТ» г. Москва - Ассоциации центров международной торговли (WTCA), Международной Ассоциации конгресс - центров (AIPC), Ассоциации конгрессов и выставочных центров (ICCA) и т.д.

Впервые на Генеральной Ассамблее АЦМТ в Барселоне в октябре 2009 г. руководители территориальных торгово-промышленных палат в составе делегации ОАО «ЦМТ» участвовали в работе конференции «Основные направления в международной торговле», заседаниях комитетов Ассоциации по выставочно-ярмарочной деятельности и техно-паркам, миру и стабильности посредством торговли.

Дальнейшее развитие получили контакты с Руководством Ассоциации центров международной торговли, в частности, проведены переговоры с ее Президентом Гаем Ф. Тоззоли, в ходе которых стороны пришли к соглашению об усилении взаимодействия и об участии ОАО «ЦМТ» в проектах АЦМТ.

Совместно с Торгово-промышленной палатой Краснодарского края проведен ряд мероприятий по получению действительного членства АЦМТ для проекта «ЦМТ г. Краснодар» и его презентации на 40-й Генассамблее АЦМТ.

На региональной встрече Центров международной торговли стран Европы, Ближнего Востока и Африки партнеры проинформированы о крупных мероприятиях

в Конгресс-центре ОАО «ЦМТ», запланированных выставках и ярмарках, расширении пакета предлагаемых услуг, завершении строительства новых гостиничного и офисного комплексов.

В отчетный период проработаны и подписаны соглашения о сотрудничестве с ЦМТ Лилль и ЦМТ Мальмо. Подготовлен и передан для проработки в Российскую академию наук проект соглашения о сотрудничестве между ОАО «ЦМТ» и РАН.

В течение 2009 года активно осуществлялось сотрудничество с международными Ассоциациями конгрессов AIPC, ICCA и Российским союзом выставок и ярмарок. Делегация Общества приняла участие в работе 48-ой Генеральной Ассамблеи ICCA.

ОАО «ЦМТ», являясь коллективным членом Фонда содействия развитию предпринимательства (ФСРП), учрежденным по инициативе группы депутатов Государственной Думы РФ, членов Совета Федерации РФ и Международного клуба лидеров бизнеса, принял участие в 11-ой международной бизнес - конференции Фонда «Эффективное управление предприятием в условиях всемирного экономического кризиса». ОАО «ЦМТ» вручены золотая медаль качества «Европейский гранд» и сертификат члена международного клуба лидеров бизнеса.

Развивались контакты с представителями иностранных компаний в г. Москве. В рамках проведения Итало-российского форума оказана поддержка одному из старейших арендаторов ОАО «ЦМТ» Институту внешней торговли Италии (И.Ч.Е.). При поддержке ОАО «ЦМТ» на форуме организованы бизнес встречи представителей 60 предприятий и фирм из различных регионов России с итальянскими бизнесменами.

Совместно с представительством ТПП России в Италии начата работа по привлечению итальянских предпринимательских структур в инвестиционные проекты на территории Российской Федерации.

Проведенные мероприятия были направлены на продвижение отечественных товаров и услуг на международные рынки, формирование делового имиджа российского предпринимательства, активное участие представителей отечественных предприятий, компаний и фирм в международных мероприятиях.

Используя современные рыночные инструменты и международные стандарты качества, а также принимая во внимание богатый накопленный опыт, ОАО «ЦМТ» продолжит практику представления экономического потенциала и инвестиционной привлекательности российских регионов в рамках зарубежных мероприятий, сохраняя лидирующую позицию в российском и международном деловом сообществе.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В целом за 2009 год объем доходов по основной деятельности получен в размере более 4 млрд. рублей. Затраты по основной деятельности составили 2,3 млрд. рублей.

Прибыль от продаж получена в размере более 1,7 млрд. руб., что соответствует уровню докризисного 2008 года.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности ОАО "ЦМТ" за 2009г, в млн. руб.

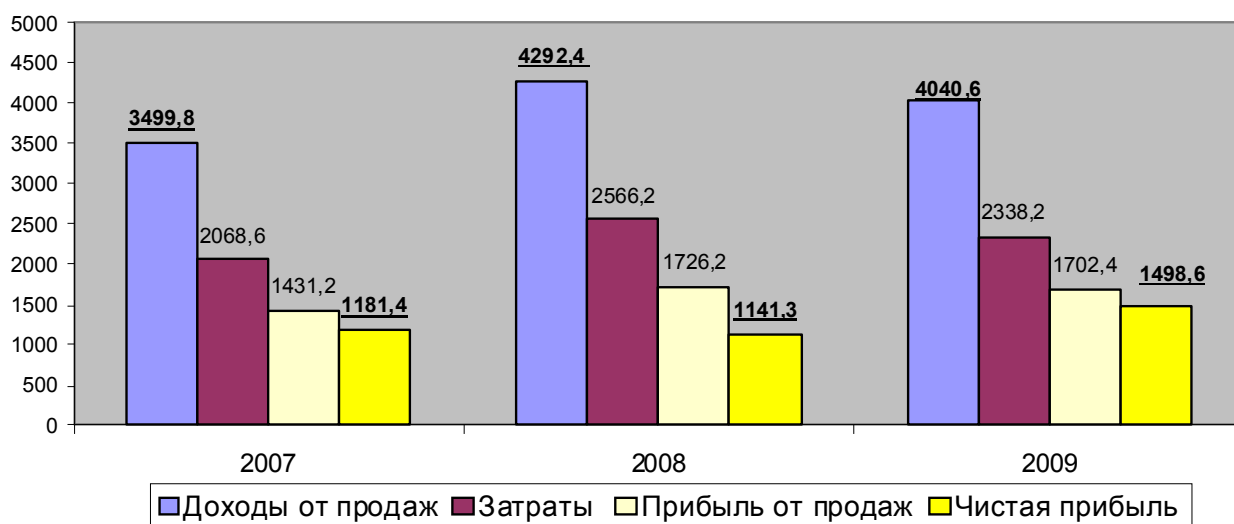


Рис.1 Финансовые результаты за 2009год (млн. руб.)

Чистая прибыль по итогам отчетного периода составила 1,5 млрд. руб., что на 31,3% выше, чем за 2008 год, что обусловлено существенной экономией затрат, ростом доходов от финансовой деятельности в связи со стабилизацией ситуации на фондовом рынке, а также снижением ставки налога на прибыль.

Инвестиционная деятельность

Нарастающая в 2009 году кризисная ситуация в финансовом секторе и экономике в целом вызвала необходимость скорректировать сроки проведения некоторых мероприятий, но основные, стратегические цели и направления деятельности ОАО «ЦМТ» в отчетном периоде были достигнуты.

В 2009 году профинансировано капитальных вложений на общую сумму более 1,9 млрд. руб. При этом необходимо подчеркнуть, что все инвестиционные проекты финансировались за счет собственных средств Общества.

Стратегически приоритетным направлением в развитии ОАО «ЦМТ» было и остается создание новых высокодоходных профильных активов в Москве и регионах

России, поэтому одним из ключевых событий 2009 года является окончание строительства объектов гостиничного и офисного комплексов второй очереди ЦМТ-2. В октябре 2009 года введено в эксплуатацию здание автостоянки на 641 машино-место и подготовлено к вводу 134 машино-мест на открытом паркинге.

В декабре 2009 года получено разрешение на ввод в эксплуатацию 30-этажного здания офисов общей площадью 32 989,72 кв.м.

Финансирование инвестиций в действующие объекты составило 66,9 млн. руб. Наиболее крупными объектами направления средств стали:

- внедрение автоматизированной системы доступа транспортных средств на территорию ОАО «ЦМТ»;
- выполнение работ по внедрению магистральной сети передачи данных в комплексе зданий ОАО «ЦМТ».

В течение отчетного периода выполнен большой комплекс работ, направленных на развитие существующих и внедрение новых информационно-аналитических систем с целью повышения эффективности функционирования ОАО «ЦМТ» и реализацию новых информационно-технологических проектов.

Финансовая деятельность

С целью минимизации негативного влияния внешних факторов на основную деятельность Общества в условиях финансового кризиса руководством были намечены и реализованы мероприятия, направленные не только на снижение рисков потери денежных средств, но и получение дополнительного гарантированного дохода.

Падение индексов в 2008 году повлекло за собой снижение стоимости инвестиционных портфелей Общества, находящихся в доверительном управлении.

В целях сохранения активов Общества было принято решение о постепенном и безубыточном выводе активов из доверительного управления. Для реализации указанного решения Общество следовало следующим принципам:

- отказ от пролонгации договоров доверительного управления с последующим возвратом денежных средств на расчетные счета Общества;
- вывод денежных средств на счета Общества при погашении ценных бумаг и получении купонного дохода;
- реализация ценных бумаг при условии превышения их рыночной стоимости над ценой их приобретения.

Таким образом, в 2009 году, придерживаясь данной стратегии, из доверительного управления было выведено более 1 млрд. руб.

В целях снижения финансовых рисков Советом директоров Общества были утверждены разработанные ОАО «ЦМТ» основные принципы управления временно свободными денежными средствами и порядок их реализации, который включает в себя, в том числе, и специальные требования к условиям размещения временно свободных денежных средств и к контрагентам по таким сделкам.

Размещение свободных денежных средств осуществлялось исходя из максимальной экономической эффективности, с учетом соотношения таких критериев вложений, как доходность и риск, срок размещения и обеспечение ликвидности.

Таким образом, все решения о размещении свободных денежных средств принимались на основании действующих принципов и требований, что позволило ОАО «ЦМТ» получить от данного вида деятельности дополнительный доход около 100 млн. руб.

Персонал Общества

Гендерный состав	%
женщины	50.8
мужчины	49.2

Возраст работников	%
до 20 лет	0.4
от 20 лет до 30 лет	15.6
от 30 лет до 40 лет	14.4
от 40 лет до 50 лет	29.6
от 50 лет до 60 лет	35.5
60 лет и старше	4.5

Категория работников	%
руководители	11.5
специалисты	34.0
служащие	4.8
рабочие	49.7

Образование работников	%
Второе высшее	3.2
Высшее	36.9
Среднее специальное	18.3
Среднее профессиональное	23.0
Среднее	18.6

Обучение персонала в ОАО «ЦМТ» осуществляется в соответствии с утвержденным Планом повышения квалификации работников и проводится по

следующим направлениям: обязательное, профессиональное, корпоративное и по стандартам компании IHG (для персонала гостиницы Crowne Plaza).

В 2009 году проведено 158 обучающих мероприятий, повысили квалификацию 850 работников Общества.

ПРИОРИТЕТНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

Основными стратегическими задачами и ключевыми векторами развития для ОАО «ЦМТ» были и остаются:

1. Сохранение лидирующих позиций среди многофункциональных коммерческих центров Москвы.
2. Создание развитой региональной сети ЦМТ.
3. Повышение комплексности и привлекательности услуг.
4. Разработка отраслевых стандартов и их внедрение в качестве признаваемых в отрасли.
5. Внедрение новых видов бизнеса.

С учетом кризисного характера существующей экономической ситуации изменен подход к формированию программы дальнейшего развития Общества. В ее основу положен глубокий анализ финансового состояния и определение инвестиционных возможностей Общества в среднесрочной перспективе.

Важным элементом деятельности Общества является поддержание качественного состояния и конкурентоспособности центральной московской площадки ОАО «ЦМТ», которая является основой стабильности компании.

Задачей Общества в среднесрочном периоде является создание новых высокодоходных активов в Москве и регионах России. За счет развития новых активов предусматривается формирование дополнительного ядра стабильности Общества.

До конца 2010 года предполагается осуществить маркетинговое исследование и предпроектные проработки, на основании которых могут быть получены необходимые согласования на проектирование и строительство комплекса на участке по ул. Коцюбинского.

Актуальной тенденцией в настоящее время становится формирование деловых зон на окраинах города. Этому способствует активное развитие инфраструктуры в данных районах и возможность решения проблемы парковки.

С учетом этого аспекта представляется целесообразным дальнейшее развитие земельного участка, на котором расположен гостиничный комплекс «Союз». В 2010 году предполагается провести работу с соответствующими

инстанциями города Москвы по снятию существующих ограничений на строительство многофункционального комплекса на территории ГК «Союз», с тем, чтобы приступить к предпроектным проработкам в 2011 году.

Новое лицо ОАО «ЦМТ» определяется как Центр, имеющий и развивающий региональную сеть. Перспективность регионального направления обусловлена конкурентным преимуществом компании - наличием стратегических партнеров в лице региональных ТПП.

Несмотря на кризисные явления, по-прежнему существует ряд экономических и промышленных центров, выгодных и перспективных с точки зрения девелопмента на региональных рынках.

В 2010 году будет завершено строительство офисного здания общей площадью более 10 тыс. кв.м., ОАО «ЦМТ-Краснодар». Здание расположено в престижном и востребованном районе столицы Краснодарского края. По данным Forbes, по объему инвестиций Краснодарский край входит в пятерку ведущих регионов России, а город Краснодар - является привлекательным городом для ведения бизнеса.

Учитывая перспективы данного направления, взаимодействие с региональными партнерами по вопросу создания региональных центров международной торговли будет продолжено.

Кроме того, в настоящее время ОАО «ЦМТ» планирует развитие своей деятельности в следующих направлениях.

За 30 лет своего существования коллективом ОАО «ЦМТ» накоплен огромный опыт управления офисной, гостиничной и конгрессной недвижимостью. В связи с этим, одним из перспективных направлений организации новых видов деятельности видится создание сервисной управляющей компании. В существующих рыночных условиях профессиональное управление многофункциональными бизнес-центрами является предметом повышенного спроса, учитывая перспективы роста офисного рынка, потребность в профессиональных управляющих будет возрастать.

В качестве возможных новых направлений бизнеса рассматриваются перспективы развития издательской деятельности, создания сети туристических агентств, создания центра развития и обучения международного класса, предоставление арендаторам и клиентам ОАО «ЦМТ» информационных и инвестиционных услуг, доступных на российском финансовом рынке.

ОАО «ЦМТ» в силу специфики своей деятельности имеет доступ к перспективным проектам, в том числе к инновационным технологиям. Представляется, что в существующих условиях компания может рассмотреть возможность участия в новых высокоэффективных видах бизнеса.

Данное направление является новым и одним из возможных и перспективных путей будущего развития Общества. Однако, уже сегодня, ОАО «ЦМТ» проходит первые шаги в направлении его становления, отбора наиболее перспективных и востребованных проектов, выбора возможных схем финансирования и обеспечения своих интересов при их реализации.

ИНФОРМАЦИЯ О ЛИЦАХ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОРГАНОВ УПРАВЛЕНИЯ

Предыдущее годовое общее собрание акционеров состоялось 24 апреля 2009 года. За отчетный год внеочередных общих собраний акционеров ОАО «ЦМТ» не проводилось.

Общее руководство деятельностью ОАО «ЦМТ» осуществлял Совет директоров ОАО «ЦМТ», состоящий из семи человек.

Персональный состав Совета директоров

Председатель Совета директоров

Страшко Владимир Петрович, 1943 г.р. - вице-президент ТПП РФ.

Члены Совета директоров:

Гавриленко Анатолий Григорьевич, 1946 г.р. - председатель Совета директоров ЗАО «АЛОР ИНВЕСТ»;

Котов Юрий Иванович, 1928 г.р. - председатель Правления Московской ТПП;

Куприянов Александр Алексеевич, 1944 г.р. - советник Президента ТПП РФ;

Мареев Сергей Ильич, 1950 г.р. - директор Валютно-финансового департамента ТПП РФ;

Серов Валерий Михайлович, 1940 г.р. - генеральный директор ОАО «ЦМТ»;

Теплухин Павел Михайлович, 1964 г.р. - управляющий директор Группы Компаний «Тройка Диалог», председатель совета директоров Управляющей Компании «Тройка Диалог».

В соответствии с Уставом ОАО «ЦМТ» в Обществе функционируют как единоличный исполнительный орган генеральный директор, так и коллегиальный исполнительный орган - Правление.

Генеральный директор ОАО «ЦМТ»

Серов Валерий Михайлович

Председатель Правления:

Серов Валерий Михайлович - генеральный директор ОАО «ЦМТ».

Члены Правления:

Давыдов Сергей Александрович, 1948 г.р. – первый заместитель генерального директора;

Бочаров Андрей Сергеевич, 1975 г.р. - заместитель генерального директора по финансам и экономике;

Пасик Владимир Иванович, 1956 г.р. - заместитель генерального директора по социальному развитию и безопасности;

Суров Петр Сергеевич, 1937 г.р. - заместитель генерального директора по строительству – директор Дирекции строящегося объекта вторая очередь ЦМТ-2;

Щедров Владимир Иванович, 1948 г.р. – заместитель генерального директора по стратегическому развитию (с 28.05.2009);

Богословская Вера Леонидовна, 1949 г.р. - главный бухгалтер, доля участия в уставном капитале акционерного общества - 0,01%, доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества - 0,01%;

Булохов Валерий Александрович, 1946 г.р. - управляющий делами - корпоративный секретарь.

Работа Совета директоров и Правления ОАО «ЦМТ» строилась в соответствии с Уставом, Положением о Совете директоров, Положением о Правлении ОАО «ЦМТ».

В планах деятельности органов управления ОАО «ЦМТ» учтены критические замечания и предложения акционеров, поступившие на годовом общем собрании.

За отчетный период Совет директоров и Правление ОАО «ЦМТ» рассматривали вопросы о перспективах развития Общества, ходе строительства и введении в эксплуатацию второй очереди ЦМТ-2, производственной, коммерческой и финансовой деятельности, кадровой политике, работе с ветеранами-пенсионерами и реализации социальной политики.

На заседаниях Совета директоров решались вопросы и ставились задачи по основным направлениям деятельности ОАО «ЦМТ», в том числе:

- были разработаны и утверждены приоритетные направления работы Общества в условиях экономического кризиса;

- осуществлялся контроль над ходом реализации Плана мероприятий, направленного на снижение воздействия финансово-экономического кризиса на деятельность Общества;

- рассмотрен бюджет Общества на 2010 год, а также изучены и утверждены поквартальные итоги финансово-хозяйственной деятельности ОАО «ЦМТ»;

- утверждены принципы управления временно свободными средствами ОАО «ЦМТ» и порядок их реализации.

При принятии решений Совет директоров руководствовался политикой, направленной, прежде всего на сохранение целостности активов, обеспечение доходности бизнеса и сохранение доверия акционеров.

Правление – коллегиальный исполнительный орган, осуществлял руководство текущей деятельностью ОАО «ЦМТ» в период между заседаниями Совета директоров.

В соответствии с Уставом и Положением о Правлении ОАО «ЦМТ», заседания проводились регулярно. На заседаниях рассматривались вопросы по выполнению решений годового общего собрания акционеров и Совета директоров, перспективных и текущих планов деятельности ОАО «ЦМТ».

Персональный состав Ревизионной комиссии ОАО «ЦМТ»:

Председатель Ревизионной комиссии:

Рощак Александр Валерьевич - генеральный директор Негосударственного Пенсионного Фонда «Торгово-промышленный пенсионный фонд».

Члены Ревизионной комиссии:

Липатников Николай Михайлович - президент Вятской ТПП;

Орлова Елена Станиславовна - заместитель главного бухгалтера ТПП РФ;

Федотова Жанна Владимировна - начальник Юридического отдела ОАО «ЦМТ».

Ревизионная комиссия осуществила проверку финансово-хозяйственной деятельности ОАО «ЦМТ». Заключение комиссии представлено годовому общему собранию акционеров ОАО «ЦМТ».

Сведения о соблюдении норм корпоративного поведения.

В отчетном году ОАО «ЦМТ» следовало положениям Кодекса корпоративного поведения, рекомендованного к применению ФСФР России, и соблюдало основные принципы корпоративного поведения, процедуры подготовки и проведения годового общего собрания акционеров в соответствии с требованиями и рекомендациями законодательства РФ.

В соответствии с Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным приказом Федеральной службы по

финансовым рынкам от 10.10.2006 № 06 117/пз-н, ОАО «ЦМТ» раскрывало информацию акционерного Общества в форме ежеквартального отчета эмитента, сообщений о существенных фактах, затрагивающих финансово-хозяйственную деятельность эмитента ценных бумаг, а также выполняло требования по порядку раскрытия эмитентом иной информации об исполнении обязательств и осуществлении прав по ценным бумагам, включенным в Котировальный список «Б» Российской торговой системы.

За отчетный период сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом акционерного общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, не совершалось.

За отчетный период сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имелась заинтересованность, не совершалось.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО – ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Баланс ОАО «ЦМТ» по состоянию на 31.12.2009 (тыс. руб.)

АКТИВ

	На начало отчетного года	На конец отчетного года
1. Внеоборотные активы	4 871 263	6 739 651
Нематериальные активы	440	447
Основные средства	3 139 147	3 820 627
Незавершенное строительство	1 653 752	2 561 409
Прочие активы	77 924	357 168
2. Оборотные активы	4 066 738	3 490 351
Запасы	141 180	106 727
НДС по приобретенным ценностям	7 619	12 122
Дебиторская задолженность	706 834	857 196
Краткосрочные финансовые вложения	3 023 085	2 084 216
Денежные средства	188 020	430 090
Баланс	8 938 001	10 230 002

ПАССИВ

	На начало отчетного года	На конец отчетного года
3. Капитал и резервы	8 120 786	9 416 120
Уставный капитал	1 245 000	1 245 000
Добавочный капитал	1 374 571	1 374 356
Резервный капитал	186 750	186 750
Использованная прибыль прошлых лет	2 346 539	3 895 365

Неиспользованная прибыль прошлых лет	1 826 536	1 216 003
Нераспределенная прибыль	1 141 390	1 498 646
4. Долгосрочные обязательства	7 711	35 533
Займы и кредиты	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	7 711	4 338
5. Краткосрочные обязательства	809 504	778 349
Кредиторская задолженность	806 774	775 481
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	1 485	2 016
Доходы будущих периодов	-	-
Баланс	8 938 001	10 230 002

**Результаты финансово-хозяйственной деятельности
ОАО «ЦМТ» за 2009 год:**

Отчет о прибылях и убытках

(тыс.руб.)

ПОКАЗАТЕЛИ	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
Выручка от продажи работ и услуг	4 040 591	4 292 368
Затраты по основной деятельности	2 338 134	2 566 194
Прибыль от продаж	1 702 457	1 726 174
Прибыль до налогообложения	1 917 456	1 526 034
Чистая прибыль	1 498 646	1 141 389

Количество акций, на которые начисляются дивиденды

	Размещенные акции	В том числе	
		Зачисленные на баланс	Находящиеся в обращении
Обыкновенные акции	1 083 000 000	0	1 083 000 000
Привилегированные акции	162 000 000	0	162 000 000

Динамика дивидендных выплат по акциям ОАО «ЦМТ»

Вид ценных бумаг	Обыкновенные акции	Привилегированные акции
По итогам 2004 года		
Объявленные дивиденды, руб.	47 976 900	7 176 600
% к номиналу	4,43	4,43

Выплаченные дивиденды, руб.	47 976 900	7 176 600
По итогам 2005 года		
Объявленные дивиденды, руб.	56 816 500	8 498 500
% к номиналу	5,246	5,246
Выплаченные дивиденды, руб.	56 816 500	8 498 500
По итогам 2006 года		
Объявленные дивиденды, руб.	63 921 920	9 561 730
% к номиналу	5,9023	5.9023
Выплаченные дивиденды, руб.	63 921 920	9 561 730
По итогам 2007 года		
Объявленные дивиденды, руб.	102 763 700	15 371 860
% к номиналу	9,4888	9,4888
Выплаченные дивиденды, руб.	102 763 700	15 371 860
По итогам 2008 года		
Объявленные дивиденды, руб.	114 179 600	17 079 500
% к номиналу	10,54	10,54
Выплаченные дивиденды, руб.	114 179 600	17 079 500

Генеральный директор ОАО «ЦМТ» _____ В.М. Серов

Главный бухгалтер ОАО «ЦМТ» _____ В. Л. Богословская