

Публичное акционерное общество  
«Центр международной торговли»

Консолидированная финансовая отчетность  
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года,  
и аудиторское заключение независимых аудиторов

## **Содержание**

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	13
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	15

Исх № 1371 от 04.04.2025

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам ПАО «ЦМТ»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «Центр международной торговли» и его дочерних предприятий (далее по тексту – «Группа», ОГРН 1027700072234), состоящей из:

- консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год;
- консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за 2024 год;
- консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год;
- примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированные финансовые результаты ее деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2024 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

### **Основные средства и инвестиционное имущество – пояснения 15, 16 в годовой консолидированной финансовой отчетности.**

Мы обратили внимание на данную область в связи с ее существенностью. Группа учитывает основные средства и инвестиционное имущество по справедливой стоимости. Справедливая стоимость для большей части активов, определялась с привлечением независимого оценщика на основе моделей,

дисконтированных будущих денежных потоков. Для ряда активов независимый оценщик определил справедливую стоимость сравнительным методом на основе цен реализации ближайших аналогов.

Мы оценили профессиональную компетентность и опыт независимого оценщика, привлеченного Группой с привлечением наших собственных специалистов по оценке. Мы проанализировали применимость использованных методов оценки для всех объектов основных средств и инвестиционного имущества. Мы протестировали на выборочной основе допущения, использованные независимым оценщиком, привлеченным Группой, для определения справедливой стоимости активов. Мы провели оценку полноты и точности раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности в отношении использованных для оценки методов и допущений.

### **ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением консолидированной финансовой отчетности и нашего аудиторского заключения о ней.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой финансовой отчетности или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит,



проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали

этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Лицо, действующее от имени аудиторской организации  
на основании доверенности № ОБ/10724/25-ФЗ-3

от 01 июля 2024 г. сроком до 30 июня 2025 г.

руководитель аудита, по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение, (ОРНЗ 22006052910)



Наталья Владимировна Бушманова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,

ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 12006017998

« 04 » Апреля 2025 г.

тыс. руб.	Прим	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Активы</b>			
Основные средства	15	13,458,114	12,838,769
Инвестиционное имущество	16	36,393,897	35,745,247
Нематериальные активы	17	12,314	14,991
Прочие инвестиции	18	291,519	236,337
Отложенные налоговые активы	19	1,247	1,439
Авансы, выданные под приобретение основных средств и инвестиционного имущества		119,901	30,682
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>50,276,992</b>	<b>48,867,465</b>
Запасы	20	243,523	211,946
Активы для продажи и активы выбывающей компании	28	40,345	37,487
Активы по текущему налогу на прибыль		1,743	4,324
Обеспечительный платеж по налогу на сверхприбыль		—	6,066
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21	104,236	99,384
Предоплаты (авансы выданные)	22	312,048	335,645
Прочие инвестиции	18	99,663	66,968
Денежные средства и их эквиваленты	23	16,527,128	12,793,595
<b>Оборотные активы</b>		<b>17,328,686</b>	<b>13,555,415</b>
<b>Итого активов</b>		<b>67,605,678</b>	<b>62,422,880</b>



**Публичное акционерное общество «Центр международной торговли»**  
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	24	1,060,901	1,060,901
Резерв собственных акций		(2,117,323)	(2,117,323)
Резерв переоценки основных средств	15	7,941,001	7,640,750
Нераспределенная прибыль		48,714,821	46,268,862
<b>Капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>55,599,400</b>	<b>52,853,190</b>
Неконтролирующая доля участия		(33,786)	(33,931)
<b>Итого капитала</b>		<b>55,565,614</b>	<b>52,819,259</b>
<b>Обязательства</b>			
Долгосрочная кредиторская задолженность	27	3,857	3,227
Обязательства по вознаграждениям работникам	26	192,974	241,044
Отложенные налоговые обязательства	19	10,074,742	7,712,915
<b>Долгосрочные обязательства</b>		<b>10,271,573</b>	<b>7,957,186</b>
Кредиторская задолженность	27	1,526,377	1,475,678
Обязательства по вознаграждениям работникам	26	88,118	65,937
Резервы	29	108,252	92,172
Краткосрочные заемные средства	27(c)	—	381
Обязательства по текущему налогу на прибыль		43,408	6,201
Обязательства выбывающей компании	1(a)	2,336	—
Задолженность по налогу на сверхприбыль		—	6,066
<b>Краткосрочные обязательства</b>		<b>1,768,491</b>	<b>1,646,435</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>12,040,064</b>	<b>9,603,621</b>
<b>Итого капитала и обязательств</b>		<b>67,605,678</b>	<b>62,422,880</b>



Генеральный директор Компании

 Страшко В.П.

4 апреля 2025 года

Главный бухгалтер Компании

 Куркина И.В.



тыс. руб.	Прим.	2024	2023
Выручка	7	9,592,241	8,362,161
Себестоимость продаж	9	(3,370,580)	(2,927,820)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>6,221,661</b>	<b>5,434,341</b>
Прочие доходы	8	28,961	23,237
Коммерческие расходы	10	(826,106)	(679,929)
Общехозяйственные и административные расходы	11	(2,662,643)	(2,288,067)
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки		673	(1,598)
Прочие операционные расходы	12	(68,963)	(198,155)
Прибыль от переоценки инвестиционного имущества	5, 16	563,030	214,950
Прибыль от переоценки основных средств	5, 15	101,764	57,671
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>3,358,377</b>	<b>2,562,450</b>
Финансовые доходы	13	2,598,809	2,144,991
Финансовые расходы	13	(38,244)	(35,121)
<b>Нетто-величина финансовых доходов</b>		<b>2,560,565</b>	<b>2,109,870</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>5,918,942</b>	<b>4,672,320</b>
Расход по налогу на прибыль	14	(2,810,741)	(1,063,305)
Расход по налогу на сверхприбыль	14	—	(6,066)
<b>Прибыль за отчетный год</b>		<b>3,108,201</b>	<b>3,602,949</b>
<b>Прочий совокупный доход</b>			
<i>Статьи, которые не будут впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Переоценка основных средств	5, 15	1,057,800	2,893,194
Переоценка чистого обязательства пенсионного плана с установленными выплатами	26	45,845	64,745
Соответствующий налог на прибыль	14	(743,063)	(578,639)
<b>Прочий совокупный доход за отчетный год, за вычетом налога на прибыль</b>		<b>360,582</b>	<b>2,379,300</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>3,468,783</b>	<b>5,982,249</b>

тыс. руб.	Прим.	2024	2023
<b>Прибыль/(убыток), причитающиеся:</b>			
Собственникам Компании		3,108,056	3,604,066
Держателям неконтролирующих долей		145	(1,117)
<b>Прибыль за отчетный год</b>		<b>3,108,201</b>	<b>3,602,949</b>
<b>Общий совокупный доход/(убыток), причитающиеся:</b>			
Собственникам Компании		3,468,638	5,983,366
Держателям неконтролирующих долей		145	(1,117)
<b>Общий совокупный доход за отчетный год</b>		<b>3,468,783</b>	<b>5,982,249</b>
<b>Прибыль на акцию</b>			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	25	<b>3.300</b>	<b>3.865</b>



Генеральный директор Компании

 Страшко В.П.

4 апреля 2025 года

Главный бухгалтер Компании

 Куркина И.В.

Прим.	тыс.руб.	Капитал, причитающийся собственникам Компании					Итого	Неконт-ролирующая доля участия	Итого капитала
		Уставный капитал	Резерв собственных акций	Резерв переоценки основных средств	Нераспре- деленная прибыль	Итого			
		1,060,901	(2,117,323)	7,640,750	46,268,862	52,853,190	(33,931)	52,819,259	
	Остаток на 1 января 2024 года								
	Общий совокупный доход								
	Прибыль за отчетный год	-	-	-	3,108,056	3,108,056	145	3,108,201	
	Прочий совокупный доход								
15	Переоценка основных средств	-	-	1,057,800	-	1,057,800	-	1,057,800	
	Выбытие объектов основных средств, учитываемых по справедливой стоимости	-	-	(14,486)	14,486	-	-	-	
26	Актuarные прибыли по планам с установленными выплатами	-	-	-	45,845	45,845	-	45,845	
14, 19	Налог на прибыль в отношении прочего совокупного дохода	-	-	(743,063)	60,331	(743,063)	-	(743,063)	
	Итого прочий совокупный доход	-	-	300,251	60,331	360,582	-	360,582	
	Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	300,251	3,168,387	3,468,638	145	3,468,783	
	Операции с собственниками Компании								
	Взносы и выплаты								
24(b)	Дивиденды	-	-	-	(728,659)	(728,659)	-	(728,659)	
	Прибыль в виде невыплаченных дивидендов	-	-	-	6,231	6,231	-	6,231	
	Итого взносов и выплат	-	-	-	(722,428)	(722,428)	-	(722,428)	
	Итого операций с собственниками Компании	-	-	-	(722,428)	(722,428)	-	(722,428)	
	Остаток на 31 декабря 2024 года	1,060,901	(2,117,323)	7,941,001	48,714,821	55,599,400	(33,786)	55,565,614	

Генеральный директор Компании  
4 апреля 2025 года

Сторашко В.П.

Генеральный бухгалтер Компании  
Куркина И.В.



тыс.руб.	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании					Итого	Неконт-ролирующая доля участия	Итого капитала
		Уставный капитал	Резерв собственных акций	Резерв переоценки основных средств	Нераспре- деленная прибыль	Итого			
Остаток на 1 января 2023 года		1,060,901	(2,117,323)	5,726,231	42,796,367	47,466,176	(32,814)		47,433,362
<b>Общий совокупный доход</b>									
Прибыль/(убыток) за отчетный год		—	—	—	3,604,066	3,604,066	(1,117)		3,602,949
<b>Прочий совокупный доход</b>									
15	Переоценка основных средств, выбытие объектов основных средств, учитываемых по справедливой стоимости	—	—	2,893,194	—	2,893,194	—		2,893,194
26	Актuarные прибыли по планам с установленными выплатами	—	—	(400,036)	400,036	—	—		—
14, 19	Налог на прибыль в отношении прочего совокупного дохода	—	—	(578,639)	64,745	64,745	—		64,745
	<b>Итого прочий совокупный доход</b>	—	—	<b>1,914,519</b>	<b>464,781</b>	<b>(578,639)</b>	—		<b>(578,639)</b>
	<b>Общий совокупный доход/(убыток) за отчетный год</b>	—	—	<b>1,914,519</b>	<b>4,068,847</b>	<b>5,983,366</b>	<b>(1,117)</b>		<b>5,982,249</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>									
<b>Взносы и выплаты</b>									
24(b)	Дивиденды	—	—	—	(596,490)	(596,490)	—		(596,490)
	Прибыль в виде невыплаченных дивидендов	—	—	—	138	138	—		138
	<b>Итого взносов и выплат</b>	—	—	—	<b>(596,352)</b>	<b>(596,352)</b>	—		<b>(596,352)</b>
	<b>Итого операций с собственниками Компании</b>	—	—	—	<b>(596,352)</b>	<b>(596,352)</b>	—		<b>(596,352)</b>
	<b>Остаток на 31 декабря 2023 года</b>	<b>1,060,901</b>	<b>(2,117,323)</b>	<b>7,640,750</b>	<b>46,268,862</b>	<b>52,853,190</b>	<b>(33,931)</b>		<b>52,819,259</b>

тыс.руб.	Прим.	2024	2023
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
<b>Прибыль за отчетный год</b>		3,108,201	3,602,949
<b>Корректировки:</b>			
Финансовые доходы	13	(2,598,809)	(2,144,991)
Финансовые расходы	13	38,244	35,121
Амортизация	15,17	579,568	457,540
Прибыль от переоценки инвестиционного имущества	16	(563,030)	(214,950)
(Прибыль)/убытки от переоценки и расходы от выбытия основных средств	12,15	(97,127)	60,563
Доходы от списания кредиторской задолженности (Восстановление)/начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	8	(9,049)	(8,326)
		(673)	1,598
Начисление убытков от обесценения	8	818	3,777
Прочие неденежные корректировки		3,716	2,256
Расход по налогу на прибыль	14	2,810,741	1,063,305
Расход по налогу на сверхприбыль	14	—	6,066
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов</b>		<b>3,272,600</b>	<b>2,864,908</b>
Изменение запасов		(30,810)	(46,752)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(5,014)	(56,880)
Изменение предоплат (авансов выданных)		23,597	11,503
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		174,062	477,456
Изменение резервов и обязательств по неиспользованным отпускам		1,771	(1,033)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль</b>		<b>3,436,206</b>	<b>3,249,202</b>
Налог на прибыль уплаченный		(1,136,181)	(1,263,223)
Обеспечительный платеж по налогу на сверхприбыль		—	(6,066)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>2,300,025</b>	<b>1,979,913</b>

тыс.руб.	Прим.	2024	2023
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Проценты, полученные по банковским депозитам и дивидендный доход		2,515,544	864,996
Приобретение нематериальных активов, основных средств, инвестиционного имущества		(336,650)	(378,192)
Размещение средств на депозитах		(4,590,500)	(5,911,894)
Закрытие депозитов		4,560,000	12,485,548
Предоставление займов		(100)	—
Поступление от погашения займов		—	120
Поступления от продажи основных средств, инвестиционного имущества		3,163	2,720
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>2,151,457</b>	<b>7,063,298</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Дивиденды выплаченные		(726,259)	(594,555)
Налог на прибыль уплаченный с дивидендов		(15,816)	(13,456)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>		<b>(742,075)</b>	<b>(608,011)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>3,709,407</b>	<b>8,435,200</b>
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	23	12,793,595	3,491,903
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		24,126	866,492
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	23	<b>16,527,128</b>	<b>12,793,595</b>



Генеральный директор Компании  
 \_\_\_\_\_ Страшко В.П.  
 4 апреля 2025 года

Главный бухгалтер Компании  
 \_\_\_\_\_ Куркина И.В.



Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	16
2 Основы учета	20
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	20
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	20
5 Оценка справедливой стоимости	21
6 Операционные сегменты	28
7 Выручка	32
8 Прочие доходы	32
9 Себестоимость продаж	33
10 Коммерческие расходы	33
11 Общехозяйственные и административные расходы	33
12 Прочие операционные расходы	34
13 Нетто–величина финансовых доходов	34
14 Расход по налогу на прибыль	35
15 Основные средства	37
16 Инвестиционное имущество	39
17 Нематериальные активы	40
18 Прочие инвестиции	41
19 Отложенные налоговые активы и обязательства	42
20 Запасы	44
21 Торговая и прочая дебиторская задолженность	44
22 Предоплаты (авансы выданные)	44
23 Денежные средства и их эквиваленты	45
24 Капитал и резервы	45
25 Прибыль на акцию	46
26 Вознаграждения работникам	47
27 Долгосрочная и краткосрочная кредиторская задолженность	48
28 Активы для продажи и активы выбывающей компании	50
29 Резервы	51
30 Управление финансовыми рисками	51
31 Операционная аренда	57
32 Договорные обязательства капитального характера	57
33 Условные активы и обязательства	57
34 Операции со связанными сторонами	58
35 События после отчетной даты	59
36 База для оценки	59
37 Основные положения учетной политики	59
38 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	75

## 1 Отчитывающееся предприятие

### (а) Организационная структура и деятельность

Данная консолидированная финансовая отчетность включает показатели Публичного акционерного общества «Центр международной торговли» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий, являющихся российскими открытыми акционерными обществами и обществами с ограниченной ответственностью (далее совместно именуемые «Группа»). Компания была зарегистрирована 16 сентября 1992 года. 12 апреля 2016 года Компания зарегистрировала изменение организационно-правовой формы с «открытое акционерное общество» на «публичное акционерное общество».

На 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года обыкновенные и привилегированные акции Компании включены в котировальный список третьего уровня ПАО Московская биржа. 9 сентября 2024 года акции Компании включены в некотировальную часть списка, допущенных к торгам на ПАО «СПБ Биржа».

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

Основными видами деятельности предприятий Группы являются:

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

Активы Группы включают в основном недвижимость в городе Москве, а именно: три офисных здания, конгресс-центр, основной и клубный корпус гостиницы «Plaza Garden Moscow WTC», гостиницу «Satelinn Moscow Khovrino», апарт-отель «Международная», многоквартирные жилые дома «Эридан-1» и «Эридан-2», автоматизированные многоуровневые паркинги, рестораны высшей категории «Континенталь», «Real Food Restaurant» и «Dorchester», 2 фитнес-клуба «WTC fitness» и «WTC fitness lite», комплекс производственно-складских зданий, а также часть административного здания в городе Краснодар.

Подробное описание указанных объектов приведено в Примечании 5.

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

Ниже представлены основные дочерние предприятия, созданные в соответствии с законодательством РФ, результаты деятельности которых включены в данную консолидированную отчетность:

	Право голосования / Эффективный процент владения Компанией	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023
ОАО «ГК «Союз»	100.00%	100.00%
ООО «ЦМТ–Фитнес»	100.00%	100.00%
ООО «Совинцентр–2»	100.00%	100.00%
ООО «Проминэкспо»	100.00%	100.00%
ООО «ЦМТ–Краснодар»	100.00%	100.00%
ООО «ЦМТ–Регион–Саранск»*	80.00%	80.00%

\*На 31 декабря 2024 года общество находится в стадии ликвидации. В Отчете о финансовом положении активы общества отражены по строке «Активы для продажи и активы выбывающей компании», обязательства общества – по строке «Обязательства выбывающей компании».

#### **(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности**

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В 2024 году продолжал сохраняться высокий уровень неопределенности, связанный с продолжающимся санкционным давлением и замедления международной торговли. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Во втором полугодии 2024 года произошло повышение ключевой ставки с 16% до 21%.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.



Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Рынки присутствия Группы в 2024г. были отмечены благоприятными условиями, которые позволили улучшить показатели бизнес-плана в завершенном году. Как следствие результаты, достигнутые Группой в 2024 году, были более успешными, чем плановые оценки.

По итогам 2024г. Офисно-квартирный комплекс (ОКК) сохранил высокую загрузку арендных площадей, которая на конец года составила в целом по «ЦМТ» 98,7%. Средняя стоимость аренды офисных площадей составляет 34,9 тыс. руб. за кв. м в год и превысила плановые показатели. По сравнению с аналогичным периодом 2023г., величина арендных ставок в ЦМТ увеличилась на 4,8% при росте загрузки на 0,5%.

Увеличению ставок аренды способствовали снижение уровня вакантности и устойчивый спрос со стороны потенциальных арендаторов, а также проводимая Офисно-квартирным комплексом работа по индексации арендных ставок при продлении действующих договоров аренды и повышению цены продаж офисов новым арендаторам на 15–20%.

Доходы Офисно-квартирного комплекса за 2024 год определены в размере 4 124 млн.руб., показатель аналогичного периода 2023г. превышен на 5,0% (+198,0 млн.руб.).

В качестве цели на 2025г. Офисно-квартирный комплекс ставит задачу сохранения достигнутого уровня загрузки площадей, увеличение средней ставки аренды, продолжение планомерной работы по реновации офисных площадей и апартаментов в апарт-отеле «Международная».

В МКД «Эридан» за счет постепенного увеличения цен по новым договорам и роста загрузки до 98,7% за 2024г. получены доходы размере 269,2 млн.рублей, что соответствует росту год к году – 7,4%.

В 2025 году планируется сохранение достигнутого уровня загрузки 96–98%, плавное повышение средней цены продаж. При этом, стоит задача по увеличению среднемесячной стоимости аренды квартир на 5,8% к уровню 2024г. Планируется осуществлять индексацию арендных ставок в соответствии с рыночными условиями при продлении действующих договоров, а также, поиск новых арендаторов за счёт рекламных и маркетинговых активностей, связанных с продвижением квартир МКД «Эридан» в интернете и с привлечением агентств недвижимости.

Доходы Гостиницы «Plaza Garden» в 2024 году составили 2 556,9 млн.руб., что на 32,7% (+630,6 млн.руб.) больше аналогичного периода 2023г. Высокие показатели удалось достичь за счет гибкой стратегии продаж по открытым тарифам, а также индивидуальной работы с клиентами корпоративного и группового сегментов. Проведение крупных выставочных мероприятий в Экспоцентре, позволило выстроить тактику продаж, направленную на максимизацию дохода за счет роста среднего тарифа в периоды высокого спроса.

Отмечена позитивная динамика развития ближневосточного рынка, доля туристов по этому направлению составила 7% от общего количества гостей. В то время как доля локальных туристов уменьшилась до 61%, и вернулась на допандемийный уровень. Также увеличилось присутствие деловых путешественников из КНР с долей в 6% от общего количества гостей.

Активный спрос с ближневосточного и китайского рынков положительным образом сказался на загрузке и росте средней цены в гостинице.

Средняя загрузка Гостиницы «Plaza Garden» в 2024г. составила 68,8%, что несколько выше аналогичного периода прошлого года (68,4%), при этом средняя цена номера увеличилась на 25%.

Сотрудничество с корпоративными компаниями, государственным и спортивным сегментами позволило реализовать крупные проекты для Сбербанка, Федеральной нотариальной палаты, партии «Единая Россия», привлечь футбольные и волейбольные клубы. Отмечался активный спрос со стороны деловых клиентов ближневосточного и китайского рынков (доля выручки гостей из Китая составила около 13%).

Для продвижения гостиницы «Plaza Garden» на локальном и международном рынках в 2024г. были реализованы следующие маркетинговые активности: участие в ежегодных отраслевых и партнерских мероприятиях Яндекс, Аэроклуба, Миллениума, Островка, Travelline, HRS, Мостуризма; участие в бизнес миссиях в Китае, ОАЭ, Омане при поддержке Мостуризма; участие в международной выставке

Travel Expo Ankara, онлайн продвижение Гостиницы в социальных сетях (VK, Telegram), геосервисах Яндекс, 2Gis) с соответствующими рекламными кампаниями, нацеленными на широкий круг гостей и B2B аудиторию.

В целом по гостиничному рынку Москвы в последние месяцы 2024 года отмечалось замедление темпов бронирования и снижение активности индивидуальных гостей по сравнению с предыдущими периодами года, что по мнению аналитиков рынка недвижимости, может быть развитием тенденции на 2025 год и привести к снижению динамики загрузки на гостиничном рынке.

Основной задачей гостиницы на 2025 год является сохранение уровня доходности в существенно изменяющихся условиях. Несмотря на тенденцию умеренного роста рынка гостиничных услуг в Москве, трансформация выставочной деятельности в геолокации гостиницы «Plaza Garden» в значительной мере может оказать влияние на объем и ценообразование в данном конкретном окружении гостиничного бизнеса (Сити, Арбат, Киевская). Для этого потребуются усилить развитие направления по реализации совместных MICE проектов гостиницы и Конгресс центра для привлечения крупных мероприятий с размещением, а также расширение клиентского портфеля и усиления позиций на локальном и международных рынках туристического бизнеса.

Гостиница Satelinn Moscow Khovrino (SMK) в 2024 году продолжила положительную тенденцию роста доходов по отношению к плану и к аналогичному периоду прошлого года. В целом выручка Гостиницы SMK в годовом выражении составила 321,2 млн. руб., что соответствует росту показателя доходов на 32,8 % г/г. Стратегия продаж была направлена на повышение дохода за счет поддержания высокой средней цены и гибкого ценообразования с применением специальных тарифов и акций.

Загрузка гостиницы SMK по итогам года составила 77%. Распределение продаж между ведущими платформами онлайн бронирования (OTA) и прямыми продажами через сайт Гостиницы составило 55% и 45% соответственно.

Гостиница SMK сохранила высокую позицию среди своих конкурентов по рейтингу на основных платформах онлайн-бронирования: Ostrovok.ru. – 9,0 из 10,0; Яндекс Путешествия – 5,0 из 5,0; 2ГИС – 4,7 из 5,0; Google – 4,7 из 5,0.

В 2025г. планируется продолжить работу по расширению каналов онлайн-продаж, в т.ч. для привлечения индивидуального трафика, активное привлечение участников и гостей выставок в «КрокусЭкспо» и «Экспоцентре» в 1-м полугодии 2025г., поиск нового спортивного, локального и корпоративного бизнеса, проведение мероприятий, направленных на рост доходной базы в низкий сезон и выходные дни года, развитие деловых контактов с региональными ТПП.

Доходы по Ресторанному комплексу в 2024г. были получены на уровне 1 387,8 млн.руб., что свидетельствует о росте на 17,2% (+203,8 млн.руб.) к уровню прошлого года. В основном, повышение доходов было обеспечено за счет продаж в ресторанах с обслуживанием по меню «а-ля-карт», увеличения доходов в Служебной столовой ЦМТ по обслуживанию арендаторов комплекса, за счет обслуживания клиентов завтраками в гостинице, а также банкетных мероприятий в Конгресс-центре.

Результаты 2024 года достигнуты благодаря индексации тарифов по всем направлениям бизнеса, контроля и управления расходами, обеспечения вариативности и индивидуализации предложения услуг.

Для повышения доходов от услуг питания, с учетом ориентации на внутренний рынок и гостевые потоки с Востока и Азии, в 2024 г. меню каждого ресторана дополнялись специальными блюдами (халяль, китайские, индийские и пр.). Исходя из спроса на разнообразную кухню и потребности в индивидуальных форматах меню, разрабатывались предложения для групповых сегментов из регионов России для гостиницы и спортивных команд. Маркетинговое продвижение было направлено на наиболее просматриваемые пользователями массовые каналы: карты Яндекс.Бизнес, геосервисы, профильные ресторанные ресурсы.

В рамках банкетного направления продолжилось продвижение свадебного направления «WTC Wedding». В целом за 2024 г. было организовано более 250 свадебных торжеств с общим доходом более 50 млн.руб., что стало рекордным количеством свадебных мероприятий за всю историю этого проекта.

Для обеспечения доходности в 2025г. Ресторанный комплекс продолжит работу по повышению лояльности клиентов, оптимизации расходов по всем направлениям затрат и повышению операционной эффективности точек питания.

По Конгресс–центру доходы в 2024г. составили 490,0 млн.руб., что на 12,9% (+56,1 млн.руб.) больше показателя 2023г.

С учетом принятых мер по контролю уровня расходов и описанных выше источников повышения доходов Группы, а также с учетом имеющихся остатков денежных средств и краткосрочных депозитов, руководство Группы оценивает риск несоблюдения принципа непрерывности деятельности как низкий.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## **2 Основы учета**

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Настоящая консолидированная отчетность утверждена руководством Группы 4 апреля 2025 года.

## **3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

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

Официальный курс обмена доллара США к российскому рублю, устанавливаемый Центральным банком Российской Федерации, составлял 101.6797 и 89.6883 на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года соответственно. Официальный курс обмена евро к российскому рублю, устанавливаемый Центральным банком Российской Федерации, составлял 106.1028 и 99.1919 на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года соответственно.

## **4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

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

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

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

- Примечание 36(е)(iii) – срок полезного использования основных средств,
- Примечание 20 – резерв под снижение стоимости запасов;
- Примечание 29(б)(ii) – оценочные резервы в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности,
- Примечание 19 – признание отложенных налоговых активов и обязательств.

Информация о допущениях и неопределенностях в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году, возможно, потребуются



существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 5 – ключевые допущения при определении справедливой стоимости основных средств и инвестиционного имущества;
- Примечание 19 – признание отложенных налоговых активов: наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее;
- Примечание 18 – способы определения справедливой стоимости облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО);
- Примечание 26 – оценка обязательства плана с установленными выплатами: основные актуарные допущения.

## **5 Оценка справедливой стоимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

**(а) Основные средства и инвестиционное имущество**

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

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

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

Имущественный комплекс	Адрес	Характеристики
<b>Основные средства</b>		
Гостиница «Plaza Garden Moscow WTC»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Гостиница на 578 номеров
Клубный корпус отеля «Plaza Garden Moscow WTC»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Гостиница на 149 номеров
Административное здание ООО «ЦМТ–фитнес»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь 3,879 кв.м.
Гостиница «Satelinn Moscow Khovrino»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 2,437 кв.м.
Ресторанный комплекс	г. Москва, Левобережная ул., вл.12, вл.10 стр.1 г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Гостиница на 171 номер Комплекс ресторанов и прочих объектов питания
<b>Инвестиционное имущество</b>		
Многokвартирный жилой дом «Эридан–1»	г. Москва, Балаклавский проспект, 2 корп. 2	157 жилых квартир и нежилых помещений, сдаваемых на длительный срок
Многokвартирный жилой дом «Эридан–2»	г. Москва, Кировоградская ул., 32	168 жилых квартир и нежилых помещений, сдаваемых на длительный срок
ООО «ЦМТ–Краснодар»	г. Краснодар, ул. Советская, 30	Офисные помещения общей площадью 9,264 кв. м.
ОСК «Проминэкспо»	г. Москва, улица Коцюбинского, вл. 4, стр. 2, 3, 4	Комплекс зданий производственно–складского назначения общей площадью 21,278 кв.м., предназначенных для сдачи в аренду
«Офис 1»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 35,324 кв. м., из них арендопригодной площади – 22,513 кв.м. и конгрессно–выставочные площади 437 кв.м.
«Офис 2»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 42,498 кв.м., из них арендопригодной площади – 28,758 кв.м. и конгрессно–выставочные площади 1,458 кв.м.
«Офис 3»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 29,110 кв. м., из них арендопригодной площади – 22,555 кв.м.
«Конгресс центр»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 6,631 кв.м.
Апарт–отель «Международная»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 48,894 кв.м., из них арендопригодной площади офисов, магазинов, ресторанов – 30,141 кв.м; арендопригодной площади апартаментов и гостиничных номеров (75 номера) – 3,392 кв.м.; конгрессно–выставочные площади 398 кв.м.
«Торговая галерея	г. Москва, Краснопресненская	Общая площадь – 9,832 кв.м., из них

Имущественный комплекс	Адрес	Характеристики
МОЛЛ»	набережная, д.12	арендопригодной площади – 3,349 кв.м.
«Паркинг 1»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 18,192 кв.м.
«Паркинг 2»	г. Москва, Краснопресненская набережная, д.12	Общая площадь – 21,506 кв.м.

Площади Конгресс центра находятся в зданиях, указанных в таблице выше, и не являются самостоятельным объектом, с указанной площадью. Конгрессно–выставочные площади представлены в таблице отдельным объектом исключительно для удобства пользователей, так как составляют самостоятельную единицу, генерирующую денежные потоки (Примечание 6).

Арендопригодная площадь указана исходя из физического размера, сдаваемых в аренду помещений по состоянию на 31 декабря 2024 года. В договорах операционной аренды площадь указывается по стандартам ВОМА, которые включают в площадь помещения общего пользования.

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

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

31 декабря 2024 и 31 декабря 2023		
Объект оценки	Движимое имущество	Недвижимое имущество
Земельные участки, административное здание, многоквартирные жилые дома «Эридан–1» и «Эридан–2», ООО «ЦМТ–Краснодар»	затратный	Сравнительный
Гостиница «Plaza Garden Moscow WTC» Клубный корпус отеля « Plaza Garden Moscow WTC », гостиница «Satelinn Moscow Khovrino», ОСК «Проминэкспо», «Офис 1», «Офис 2», «Офис 3», «Конгресс центр», «Торговая галерея МОЛЛ», апарт–отель «Международная», «Паркинг 1», «Паркинг 2», Ресторанный комплекс, ООО «ЦМТ–Фитнес»	затратный	Доходный ИК за вычетом справедливой стоимости движимого имущества

(i) Основные допущения, применяемые при использовании доходного подхода

Объекты оценки	31 декабря 2024					31 декабря 2023				
	Прогноз- ный период, лет	Средние годовые			Темпы роста в прогнозируемом периоде, % в период,	Ставка дисконтиро- вания, %	Ставка капитализации, %	Темпы роста в прогнозиру- емый период, %	Ставка дисконтиро- вания, %	Ставка капитализации, %
		доходы	расходы	доходы						
Гостиница «Plaza Garden Moscow WTC»	5	3.25	10.28	4.00	4.00	17.80	13.06	3.00	15.08	11.90
Клубный корпус отеля «Plaza Garden Moscow WTC»	5	2.75	8.64	4.00	4.00	17.35	12.56	3.00	14.63	11.40
Ресторанный комплекс	5	4.40	4.33	4.00	4.00	17.20	12.40	4.00	14.50	10.50
Гостиница «Satelinn Moscow Khovtino», земельный участок	5	4.10	12.97	4.00	4.00	17.45	12.67	3.00	15.73	12.37
«Офис 1»	5	4.40	3.40	4.00	4.00	15.75	11.75	4.00	15.13	10.50
«Офис 2»	5	4.40	3.98	4.00	4.00	15.50	11.50	4.00	15.03	10.25
«Офис 3»	5	4.40	3.50	4.00	4.00	14.75	10.75	4.00	14.78	10.00
«Конгресс центр»	5	4.40	5.71	4.00	4.00	17.30	12.51	3.00	14.58	11.34
«Торговая галерея МОЛЛ»	5	4.74	2.48	4.00	4.00	15.00	11.00	4.00	14.70	10.50
Апарт-отель «Международная»	5	5.58	3.59	4.00	4.00	18.20	13.49	4.00	15.63	11.00
«Паркинг 1»	4	4.51	4.28	4.00	4.00	15.75	11.75	3.00	14.83	10.50
«Паркинг 2»	4	4.51	3.58	4.00	4.00	15.75	11.75	3.00	14.98	10.50
ООО «ЦМТ-Фитнес»	5	2.95	4.52	4.00	4.00	16.95	12.13	3.00	14.73	11.50
«Проминэкспо», земельный участок	4	4.58	3.77	4.00	4.00	17.55	12.37	4.00	16.83	12.00

Прогноз доходов в прогнозном периоде осуществлялся:

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

Для оценки активов по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года использовались следующие темпы прироста доходов от соответствующих объектов:

- Для гостиницы «Plaza Garden Moscow WTC» на 31 декабря 2024 года: в первом прогнозном периоде темп прироста дохода от продажи номеров составил 0.10%, в остальных периодах 3.67%–4.27% (для оценки на 31 декабря 2023 года: темп прироста в первом прогнозном периоде составил 4.80%, в остальных периодах 3.80%–4.00%).
- Для клубного корпуса отеля «Plaza Garden Moscow WTC» на 31 декабря 2024 года: в первом прогнозном периоде сделано допущение снижение дохода от продажи номеров на 0.57%, в остальных периодах темп роста доходов от продажи номеров составил 3.67%–4.27% (для оценки на 31 декабря 2023 года: темп прироста в первом прогнозном периоде составил 4.3%, в остальных периодах 3.80%–4.00%).
- Для гостиницы «Satelinn Moscow Khovrino» на 31 декабря 2024 года: в первом прогнозном периоде темп прироста дохода составил 0%, в остальных периодах 3.68%–4.27% (для оценки на 31 декабря 2023 года: темп прироста в первом прогнозном периоде составил 4.80%, в остальных периодах 3.70%–4.00%).
- Для объекта «Конгресс-центр» на 31 декабря 2024 года: в первом прогнозном периоде темп прироста дохода составил 5.79%, в остальных 3.96%–4.27% (для оценки на 31 декабря 2023 года: темп прироста в первом прогнозном периоде составил 4.54%, в остальных 3.97%–4.03%).
- Для объекта «ЦМТ-торговая галерея «Молл» на 31 декабря 2024 года: в первом прогнозном периоде темп прироста дохода составил 5.79%, в остальных 3.96%–5.00% (для оценки на 31 декабря 2023 года: темп прироста в первом прогнозном периоде составил 24.29%, в остальных 4.00%–4.04%).

В качестве итогового показателя темпов роста денежных потоков в постпрогнозном периоде было принято значение индекса потребительских цен в долгосрочной перспективе Министерства экономического развития РФ по прогнозу – 104% (в 2023 году – 104%).

Для объектов, используемых в деятельности по сдаче имущества в аренду

Доходы для объектов офисной недвижимости прогнозировались на основе аналитических данных о состоянии отрасли и прогнозных оценках о наличии свободных офисных помещений по классам с учетом анализа договоров, уже заключенных по оцениваемому объекту, с последующим ежегодным увеличением арендных ставок на 5%.

При этом наиболее критичным допущением в оценке доходов от офисной недвижимости Группа считает показатель площади вакантных (свободных) помещений в прогнозных периодах. При оценке показателя площади вакантных помещений в прогнозных периодах учитывался текущий уровень загрузки офисных и нетиповых помещений.

Использованный уровень загрузки и влияние изменения данного показателя на стоимость основных объектов офисной недвижимости приведено ниже:

- Офис-1 – объем свободных помещений по офисному зданию по состоянию на 31 декабря 2024 года и в среднем за 2024 год составили 0.97% и 1.10% соответственно (на 31 декабря 2023 года и в среднем за 2023 год: 1.12% и 2.11% соответственно). Прогноз доли вакантных площадей был



основан на фактических данных о загрузке объекта на дату оценки. Анализ чувствительности показал, что снижении загрузки и, как следствие, доходов на 1% может привести к снижению стоимости объекта на 75,868 тыс.руб. или 1.17%.

– Офис–2 – объем свободных помещений по офисному зданию составил 0% по состоянию на 31 декабря 2024 года и 1.40% в среднем за 2024 год соответственно (на 31 декабря 2023 года и за 2023 год: 2.31% и 3.50%). Согласно анализу чувствительности, снижение загрузки и, как следствие, доходов на 1% может привести к снижению стоимости объекта на 88,934 тыс.руб. или 1.18%.

– Офис–3 – по состоянию на 31 декабря 2024 года и в среднем на 2024 год 0% и 0% соответственно (за 2023 год и на 31 декабря 2023 года: 0% и 0.05%). В прогнозном и постпрогножном периодах заложено допущение о вакантных площадях в размере 1%. Согласно анализу чувствительности, снижение загрузки и, как следствие, доходов на 1% может привести к снижению стоимости объекта на 91,370 тыс.руб. или 1.26%.

#### Для объектов гостиничного сектора

Наиболее критичным допущением в оценке доходов от гостиничной недвижимости Группа считает уровень загрузки гостиниц.

В среднем за 2024 год загрузка номерного фонда составила Plaza Garden Moscow WTC 69.51% (2023 год 68.54%), Plaza Garden Club Moscow WTC 65.42% (2023 год 67.81%), Satelinn Moscow Khovrino 77.84% (2023 год: 79.13%). Также учитывались фактические операционные результаты за 2024 год.

Использованный уровень загрузки и влияние изменения данного показателя на стоимость основных объектов гостиничного сектора приведено ниже:

– Garden Plaza: изменение загрузки на 1% приведет к изменению справедливой стоимости объекта на 82,578 тыс.руб. или 1.27%.

– Plaza Garden Club: изменение загрузки на 1% приведет к изменению справедливой стоимости объекта на 41,576 тыс.руб. или 1.20%.

– Satelinn: изменение загрузки на 1% приведет к изменению справедливой стоимости объекта на 18,091 тыс.руб. или 2.03%.

Стоимость основных средств и инвестиционного имущества, оцениваемых доходным подходом, на 31 декабря 2024 года составила 42,989,118 тыс.руб. тыс.руб. (на 31 декабря 2023 года: 41,962,234 тыс.руб.).

#### ***(ii) Основные допущения, применяемые при использовании сравнительного и затратного подходов***

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

	МКД «Эридан-1», «Эридан-2»	ООО «ЦМТ- Краснодар»	Административное здание, земельный участок	ОАО «ЦМТ- Краснодар» (земля)
Количество аналогов	3–4	3–4	3	3
Диапазон стоимости за квадратный метр (тыс.руб.)	252–357	81–100	208–250	25–35
Корректировки на площадь	(3%) – 2%	(22%)–(6%)	0%	(2%) – 14%
Корректировка на торг	0%	(12%)	0%	(15.5%)
Корректировка на местоположение	0%	0%	(11%)	0%
Корректировка на удаленность от станции метро	(5%)– 8%	0%	(5%)–(1%)	0%
Корректировка на состояние, уровень отделки	3%	(4%)–8%	8%	0%
Корректировка на этажность	(3%)–5%	0%	0%	0%
Корректировка на наличие парковки	0%	(6%)–5%	(11%)–(4%)	0%
Корректировка на площадь земельного участка, приходящегося на 1 кв.м общей площади здания	0%	(9%)–(2%)	0%	0%
Корректировка на техническое состояние	(11%)	0%	0%	0%
Корректировка на тип дома	(7%)	0%	0%	0%
Корректировка на тип сделки	0%	0%	(20%)	0%
Корректировка на диапазон предполагаемой площади на продажу	0%	0%	(10%) – 10%	0%
Права на объекты–аналоги	собственность	собственность	аренда	собственность

Справедливая стоимость земельных участков была определена сравнительным подходом. Для каждого оцениваемого объекта были использованы данные по трем аналогам.

Стоимость основных средств и инвестиционного имущества, оцениваемых сравнительным подходом, на 31 декабря 2024 года составила 6,585,533 тыс.руб. (на 31 декабря 2023 года: 6,353,843 тыс.руб.).

Справедливая стоимость движимого имущества на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 гг., оцениваемых затратным подходом, была определена путем корректировки исторической стоимости объекта с использованием индексов Федеральной службы государственной статистики и Евростата по группам объектов.

#### **(b) Долевые и долговые ценные бумаги**

Справедливая стоимость долевых ценных бумаг с отражением ее изменений в составе прибыли и убытков, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Для определения справедливой стоимости конвертируемых облигаций применяется техника оценки, включающая анализ рыночных коэффициентов (мультипликаторов) и дисконтирование ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

#### **(c) Торговая и прочая дебиторская задолженность**

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

**(d) Непроизводные финансовые обязательства**

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

## **6 Операционные сегменты**

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

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

**Гостиничный комплекс.** Включает гостиницу «Plaza Garden Moscow WTC» (далее – PG) и Клубный корпус отеля «Plaza Garden Moscow WTC» (далее – PGC), один из самых крупных отелей г. Москвы с номерным фондом в 727 номера. В комплекс гостиничных услуг входит проживание в номерах, предоставление услуг связи, питания, прачечной, химчистки и прочее.

**Гостиница «Satelinn Moscow Khovrino».** Оказание гостиничных услуг. Номерной фонд Satelinn Moscow Khovrino (далее – Гостиница Satelinn) составляет 171 номер.

Руководство Общества анализирует результаты деятельности гостиничного комплекса Plaza Garden Moscow WTC отдельно от результатов деятельности гостиницы Satelinn. Поэтому информация о доходах, валовой прибыли и балансовой стоимости имущества по данным гостиничным комплексам представлена в сегментной отчетности отдельно. В данном же сегменте отражены результаты деятельности дочернего предприятия АО «ГК Союз», являющегося управляющей компанией гостиницы Satelinn.

**Ресторанный комплекс.** Включает предприятия питания различного уровня, находящиеся на территории Центра международной торговли. В финансовой отчетности выделены показатели ресторанный комплекс в отдельный сегмент.

**Офисно-квартирный комплекс.** Включает 3 офисных здания и апарт-отель «Международная». Предоставление в аренду офисных площадей, апартаментов и нетиповых площадей (аренда мест на автоматизированном паркинге, располагающемся на территориях, прилегающих к Центру международной торговли, и аренда торговых площадей в «ЦМТ–торговая галерея МОЛЛ»). В данном сегменте также отражаются доходы и расходы от эксплуатации гостиничных номеров в апарт-отеле «Международная».

Руководство Общества анализирует результаты от продажи гостиничных номеров в апарт-отеле «Международная» отдельно от результатов деятельности гостиничных комплексов Plaza Garden Moscow WTC и Satelinn. Данные гостиничные номера находятся под управлением Офисно-квартирного комплекса, и поэтому информация о доходах, валовой прибыли и балансовой стоимости имущества по предоставлению услуг данных гостиничных номеров представлена в сегментной отчетности отдельно в сегменте «Офисно-квартирный комплекс».

**МКД «Эридан».** Предоставление в аренду квартир на длительный срок.

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

**Офисно–складской комплекс «Проминэкспо».** Предоставление в аренду офисных и складских площадей, а также управление МКД Эридан. В управленческой отчетности межсегментная выручка представлена суммами перевыставленных коммунальных услуг.

**Прочие услуги ЦМТ** представлены услугами связи, услугами по предоставлению автотранспорта, услугами шиномонтажа, фотоуслугами и другими, а также техническими и вспомогательными службами ЦМТ, не имеющими прибыли от третьих лиц. Стоимость услуг этих подразделений, оказываемых другим бизнес–единицам, не рассматривается Группой как межсегментная выручка. Ни один из этих видов деятельности не соответствует количественным критериям для выделения их в качестве отчетных сегментов ни в 2024, ни в 2023 году.

**Прочие дочерние предприятия** включают предоставление в аренду офисных площадей в г.Краснодар, а также результаты операционной деятельности дочерних компаний ООО «ЦМТ–Регион – Саранск», ООО «Совинцентр–2», ООО «ЦМТ–Фитнес».

**Фитнес–клубы «WTC fitness» и «WTC fitness lite».** Оказание услуг в области физкультуры и спорта. В 2024 году «WTC fitness lite» прекратил деятельность; помещения были возвращены арендодателю (ПАО «ЦМТ»). В 2024 и 2023 гг. данный сегмент не соответствует количественным критериям для представления финансовой информации.

Управленческий учет, с помощью которого формируются данные для руководства для анализа результатов деятельности и принятия операционных решений, строится на основе данных национального учета (российских стандартов бухгалтерского учета).

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

- еженедельно – выручка от продажи внешним покупателям и межсегментная выручка;
- ежеквартально – расходы, валовая прибыль (доходы за вычетом прямых расходов), прибыль от операционной деятельности.

Деятельность всех сегментов, кроме сегмента «Прочие дочерние предприятия», концентрируется в г.Москва. В 2024–2023 годах ни одному из покупателей индивидуальный объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов.

2024 тыс.руб.	Гостиничный комплекс	Офисно- квартирный комплекс	Ресторанный комплекс	МКД «Эридан»	Конгресс- Центр	Прочие услуги ЦМТ	Гостиница «Sateinn Moscow Khovrino»	ОСК «Промин- экспо»	Прочие дочерние предприятия	Итого
Выручка по договорам с покупателями	2,556,909	130,140	1,387,772	269,163	284,199	132,052	397,688	—	110,588	5,268,511
Выручка по договорам аренды	—	3,993,888	—	—	205,789	—	3,701	231,626	69,684	4,504,688
Выручка от продаж между сегментами	—	(24,663)	—	—	—	—	(79,226)	(51,201)	(5,625)	(160,715)
<b>Выручка сегмента</b>	<b>2,556,909</b>	<b>4,099,365</b>	<b>1,387,772</b>	<b>269,163</b>	<b>489,988</b>	<b>132,052</b>	<b>322,163</b>	<b>180,425</b>	<b>174,647</b>	<b>9,612,484</b>
Валовая прибыль сегментов	1,780,965	3,020,582	97,625	8,361	294,051	90,190	129,211	110,207	69,405	5,600,597
<b>Основные средства и инвестиционное имущество на 31 декабря 2024</b>	<b>10,343,140</b>	<b>27,849,847</b>	<b>1,407,031</b>	<b>5,324,924</b>	<b>1,226,158</b>	—	<b>890,871</b>	<b>1,423,256</b>	<b>780,828</b>	<b>49,246,055</b>
Основные средства	10,343,140	—	1,407,031	—	—	—	890,871	—	211,116	12,852,158
Инвестиционное имущество	—	27,849,847	—	5,324,924	1,226,158	—	—	1,423,256	569,712	36,393,897
<b>2023 тыс.руб.</b>	<b>Гостиничный комплекс</b>	<b>Офисно- квартирный комплекс</b>	<b>Комплексе объектов питания</b>	<b>МКД «Эридан»</b>	<b>Конгресс- Центр</b>	<b>Прочие услуги ЦМТ</b>	<b>«Holiday Inn Express»</b>	<b>ООО «Промин- экспо»</b>	<b>Прочие дочерние предприятия</b>	<b>Итого</b>
Выручка по договорам с покупателями	1,926,273	125,460	1,183,951	58,834	—	16,986	300,527	—	99,717	3,711,748
Выручка по договорам аренды	—	3,800,582	—	191,742	433,860	91,209	14,326	215,403	63,406	4,810,528
Выручка от продаж между сегментами	—	(21,707)	—	—	—	—	(72,184)	(44,962)	(7,622)	(146,475)
<b>Выручка сегмента</b>	<b>1,926,273</b>	<b>3,904,335</b>	<b>1,183,951</b>	<b>250,576</b>	<b>433,860</b>	<b>108,195</b>	<b>242,669</b>	<b>170,441</b>	<b>155,501</b>	<b>8,375,801</b>
Валовая прибыль сегментов	1,191,182	2,970,776	109,553	5,537	260,542	72,899	70,283	103,470	64,178	4,848,420
<b>Основные средства и инвестиционное имущество на 31 декабря 2023</b>	<b>9,594,796</b>	<b>27,411,996</b>	<b>1,446,030</b>	<b>5,219,060</b>	<b>1,223,832</b>	—	<b>919,477</b>	<b>1,399,011</b>	<b>722,800</b>	<b>47,937,002</b>
Основные средства	9,594,796	—	1,446,030	—	—	—	919,477	—	231,452	12,191,755
Инвестиционное имущество	—	27,411,996	—	5,219,060	1,223,832	—	—	1,399,011	491,348	35,745,247



**Сверка выручки, прибыли и активов отчетных сегментов**

тыс. руб.	2024	2023
<b>Выручка</b>		
Выручка от продаж внешним покупателям	9,612,484	8,375,801
<i>Корректировки:</i>		
Выручка подразделений, не являющихся отчётными сегментами	16,692	19,155
Равномерное распределение выручки по договорам аренды	(36,935)	(32,795)
<b>Консолидированная выручка</b>	<b>9,592,241</b>	<b>8,362,161</b>

Валовая прибыль за период	Прим.	2024	2023
Общая валовая прибыль отчетных сегментов за период		5,600,598	4,848,420
<i>Корректировки:</i>			
Финансовый результат от деятельности подразделений, не являющихся отчётным сегментом		(2,355,584)	(2,057,583)
Реклассификации для целей подготовки настоящей отчетности		(350,788)	(292,582)
Корректировки по МСФО		(161,314)	(31,910)
Ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности		673	(1,598)
Прочие операционные расходы	12	(68,963)	(198,155)
Финансовые доходы, нетто	13	2,560,565	2,109,870
Прочие доходы	8	28,961	23,237
<i>Прочие корректировки:</i>			
Прибыль от переоценки инвестиционного имущества		563,030	214,950
Прибыль от переоценки основных средств		101,764	57,671
<b>Консолидированная прибыль до налогообложения</b>		<b>5,918,942</b>	<b>4,672,320</b>

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Основные средства и инвестиционное имущество	49,246,055	47,937,002
Основные средства, не распределяемые по сегментам	605,956	647,014
Прочие активы, не распределяемые по сегментам	17,753,667	13,838,864
<b>Консолидированная общая величина активов</b>	<b>67,605,678</b>	<b>62,422,880</b>

Основные средства, не распределяемые по сегментам, представляют собой здание и прочее движимое имущество, используемые в административных целях. Прочие активы, не распределяемые по сегментам, представляют собой дебиторскую задолженность, отложенные налоговые активы, запасы, прочие инвестиции и денежные средств, которые не учитываются в разрезе операционных сегментов в управленческой отчетности, представляемой для анализа руководству.

## 7 Выручка

тыс. руб.	2024	2023
Выручка от сдачи недвижимости в аренду	4,425,288	4,174,000
Выручка от предоставления в пользование площадей конгресс-центра	502,771	425,283
<b>Выручка по договорам аренды</b>	<b>4,928,059</b>	<b>4,599,283</b>
Неарендный компонент выручки	(2,216,855)	(1,925,739)
<b>Итого выручка по договорам аренды в соответствии с МСФО (IFRS) 16</b>	<b>2,711,204</b>	<b>2,673,544</b>
Выручка от предоставления услуг гостиниц	3,230,664	2,477,967
Выручка от ресторанной деятельности	1,066,497	909,573
Выручка от предоставления услуг связи	143,960	143,799
Прочая выручка	223,061	231,539
<b>Выручка по договорам с покупателями</b>	<b>4,664,182</b>	<b>3,762,878</b>
Неарендный компонент выручки по договорам аренды	2,216,855	1,925,739
<b>Итого выручка по договорам с покупателями в соответствии с МСФО (IFRS) 15</b>	<b>6,881,037</b>	<b>5,688,617</b>
<b>Итого выручка</b>	<b>9,592,241</b>	<b>8,362,161</b>

В соответствии с условиями договоров аренды в арендную плату могут быть включены услуги по эксплуатации и управлению зданиями, в том числе: содержанию, обслуживанию и ремонту мест общего пользования и инфраструктурных систем комплекса; уборке арендуемого помещения, мест общего пользования и прилегающей территории, а также согласованная с арендаторами стоимость коммунальных услуг. Группа оценила вознаграждения за подобные услуги и представила выручку от них отдельно от договоров аренды. Выручка от предоставления услуг гостиниц преимущественно включена в сегменты Гостиничный комплекс и «Satelinn Moscow Khovrino». Выручка от ресторанной деятельности преимущественно включена в сегмент Ресторанный комплекс. Неарендный компонент выручки включен в сегменты Офисно-квартирный комплекс, МКД «Эридан», Конгресс-Центр, ООО «Проминэкспо» и Прочие дочерние предприятия.

## 8 Прочие доходы

тыс. руб.	2024	2023
Пени и штрафы по хозяйственным договорам полученные	13,890	3,661
Списание кредиторской задолженности	9,049	8,326
Убытки от обесценения (включая восстановление убытков от обесценения или прибыли от обесценения)	1,958	1,142
Прочие доходы	4,064	10,108
	<b>28,961</b>	<b>23,237</b>

## 9 Себестоимость продаж

тыс. руб.	2024	2023
Расходы на оплату труда и социальное страхование	(819,365)	(699,234)
Прочие налоги	(694,838)	(597,045)
Эксплуатационные расходы	(451,124)	(458,043)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(443,439)	(345,639)
Стоимость проданных товаров	(422,333)	(363,098)
Ремонт и обслуживание	(173,268)	(151,239)
Сырье и материалы	(94,927)	(110,361)
Коммиссионное вознаграждение агентам	(90,692)	(65,242)
Обслуживание помещений и территорий	(78,339)	(65,012)
Охрана	(19,798)	(18,707)
Прочие расходы	(82,457)	(54,200)
	<b>(3,370,580)</b>	<b>(2,927,820)</b>

## 10 Коммерческие расходы

тыс. руб.	2024	2023
Расходы на оплату труда и социальное страхование	(474,434)	(398,214)
Услуги сторонних организаций	(196,567)	(133,959)
Банковские расходы	(48,495)	(49,826)
Материалы	(39,783)	(36,471)
Реклама и маркетинг	(34,985)	(27,002)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(12,698)	(10,954)
Прочие	(19,144)	(23,503)
	<b>(826,106)</b>	<b>(679,929)</b>

## 11 Общехозяйственные и административные расходы

тыс. руб.	2024	2023
Расходы на оплату труда и социальное страхование	(1,810,778)	(1,536,623)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(123,431)	(100,947)
Ремонт и обслуживание	(98,278)	(74,664)
Эксплуатационные расходы	(88,256)	(90,205)
Охрана	(80,607)	(76,883)
Обслуживание территории	(74,917)	(65,752)
Расходы на корпоративное управление	(69,306)	(6,324)
Страхование	(64,247)	(62,588)
Материалы	(57,664)	(58,526)
Регистрационные и членские взносы	(35,926)	(67,583)
Расходы по использованию товарного знака	(35,437)	(30,570)

тыс. руб.	2024	2023
Налоги, кроме налога на прибыль	(32,980)	(31,874)
Обслуживание вычислительной техники	(25,023)	(30,696)
Корпоративные мероприятия	(9,210)	(13,757)
Аудиторские услуги	(5,551)	(5,072)
Консультационные услуги	(4,490)	(23,999)
Прочие расходы	(46,542)	(12,004)
	<u>(2,662,643)</u>	<u>(2,288,067)</u>

## 12 Прочие операционные расходы

тыс. руб.	2024	2023
Расходы на материальную помощь и благотворительность	(49,850)	(21,568)
Расходы от продажи и списания основных средств	(4,637)	(118,234)
Списание дебиторской задолженности	(819)	(3,812)
Прочие расходы	(13,657)	(54,541)
	<u>(68,963)</u>	<u>(198,155)</u>

## 13 Нетто–величина финансовых доходов

тыс. руб.	2024	2023
<b>Признанные в составе прибыли или убытка за период</b>		
Процентный доход по банковским депозитам	2,519,065	775,655
Доход по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	55,776	14,589
Прибыль от изменения обменных курсов иностранных валют	23,968	1,353,532
Доход по долевым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	—	1,215
<b>Финансовые доходы</b>	<u>2,598,809</u>	<u>2,144,991</u>
Проценты по актуарному обязательству	(36,224)	(35,121)
Убыток по долевым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	(2,020)	—
<b>Финансовые расходы</b>	<u>(38,244)</u>	<u>(35,121)</u>
<b>Нетто–величина финансовых доходов, признанных в составе прибыли или убытка за период</b>	<u>2,560,565</u>	<u>2,109,870</u>

## 14 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для компаний Группы составляет 20%.

тыс. руб.	2024	2023
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	(1,191,785)	(1,050,920)
	(1,191,785)	(1,050,920)
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(134,460)	(12,385)
Признание дополнительного расхода по отложенному налогу в связи с повышением ставки налога на прибыль	(1,484,496)	—
	<b>(2,810,741)</b>	<b>(1,063,305)</b>

### Налог на прибыль, признанный в составе прочего совокупного дохода

тыс.руб.	2024				2023		
	До налого- обложения	Налог	Эффект повышен ия ставки налога на прибыль	За вычетом налога	До налого- обложения	Налог	За вычетом налога
Переоценка объектов основных средств	1,057,800	(213,521)	(529,542)	314,737	2,893,194	(578,639)	2,314,555
Актuarные прибыли по планам с установленными выплатами	45,845	—	—	45,845	64,745	—	64,745
	1,103,645	(213,521)	(529,542)	360,582	2,957,939	(578,639)	2,379,300

Сверка эффективной ставки налога:

	2024		2023	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	5,918,942	100	4,672,320	100
Налог, рассчитанный по применимой ставке налога	(1,183,788)	20	(934,464)	20
Невычитаемые расходы	(142,457)	2	(128,841)	3
Признание дополнительного расхода по отложенному налогу в связи с повышением ставки налога на прибыль	(1,484,496)	25	—	—
	<b>(2,810,741)</b>	<b>47</b>	<b>(1,063,305)</b>	<b>23</b>

### Повышение ставки налога на прибыль

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176–ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года.

В связи с принятием указанного закона в настоящей консолидированной финансовой отчетности был признан дополнительный расход по отложенному налогу, относящийся к пересчету



отложенных налоговых активов и обязательств по новым ставкам, которые будут действовать в периодах возмещения таких активов и обязательств после 1 января 2025 года в сумме 2,014,038 тыс. руб., в том числе:

- расход по налогу на прибыль в составе прибыли или убытка – 1,484,496 тыс. руб.
- расход в составе прочего совокупного дохода – 529,542 тыс. руб.

Данное изменение законодательства не повлияло на суммы текущего налога на прибыль за 2024 год и на отложенные активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года:

- Ставка текущего налога на прибыль за 2024 год составила 20%;
- Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль по состоянию на 31 декабря 2023 года были рассчитаны по ставке 20 процентов

#### **Расход по налогу на сверхприбыль**

4 августа 2024 г. Президентом Российской Федерации был подписан Федеральный закон №414-ФЗ «О налоге на сверхприбыль» (опубликован 4 августа 2024 г., далее – «Закон»).

В соответствии с положениями Закона Компания является плательщиком налога на сверхприбыль. По состоянию на 31 декабря 2023 года и за 2023 год сумма обязательства и расхода по налогу на сверхприбыль соответственно, рассчитанные по ставке 5% составляют 6,066 тыс. руб. Группа внесла обеспечительный платеж по налогу на сверхприбыль в сумме 6,066 тыс. руб., который в консолидированном отчете о движении денежных средств за 2023 год представлен отдельной строкой «Обеспечительный платеж по налогу на сверхприбыль». В результате внесения обеспечительного платежа Группа получила право на налоговый вычет в размере вышеуказанного обеспечительного платежа.

## 15 Основные средства

тыс. руб.	Земля и здания	Оборудование и техника	Инфраструктурные сооружения	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<i>Переоцененная/историческая стоимость</i>							
Остаток на 1 января 2023	20,416,860	1,761,891	673,572	87,962	1,257,210	219,948	24,417,443
Поступления	–	15,868	–	12,262	3,825	40,494	72,449
Выбытия	(139,940)	(4,988)	(30,176)	(1,830)	(1,641)	–	(178,575)
Ввод в эксплуатацию	–	21,500	–	–	–	(21,500)	–
Перемещение в состав инвестиционного имущества	–	–	–	–	–	14,428	14,428
Переоценка	8,428,986	154,125	118,794	(6,073)	421,918	–	9,117,750
Остаток на 31 декабря 2023	28,705,906	1,948,396	762,190	92,321	1,681,312	253,370	33,443,495
<i>Амортизация и результат переоценки</i>							
Остаток на 1 января 2023	(11,540,459)	(1,249,684)	(447,519)	(57,931)	(759,613)	–	(14,055,206)
Начисленная амортизация	(156,986)	(103,342)	(50,865)	(8,291)	(127,786)	–	(447,270)
Выбытия	31,965	2,982	27,296	1,756	636	–	64,635
Перемещение в состав инвестиционного имущества	–	–	–	–	–	–	–
Переоценка	(5,734,452)	(71,050)	(71,271)	12,288	(302,400)	–	(6,166,885)
Остаток на 31 декабря 2023	(17,399,932)	(1,421,094)	(542,359)	(52,178)	(1,189,163)	–	(20,604,726)
<i>Балансовая стоимость</i>							
На 1 января 2023	8,876,401	512,207	226,053	30,031	497,597	219,948	10,362,237
На 31 декабря 2023	11,305,974	527,302	219,831	40,143	492,149	253,370	12,838,769

тыс. руб.	Земля и здания	Оборудование и техника	Инфраструктурные сооружения	Транспортные средства	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<b>Переоцененная/историческая стоимость</b>							
<b>Остаток на 1 января 2024</b>	28,705,906	1,948,396	762,190	92,321	1,681,312	253,370	33,443,495
Поступления	–	20,471	–	26,060	774	22,212	69,517
Выбытия	–	(4,657)	–	(555)	(1,425)	–	(6,637)
Ввод в эксплуатацию	–	25,699	–	–	220	(25,919)	–
Перемещение в состав инвестиционного имущества	(92,786)	(1,276)	–	–	268	6,435	(87,359)
Перевод в состав активов на продажу	–	–	–	–	–	(2,623)	(2,623)
Переоценка	1,440,364	327,346	(11,286)	20,416	829,248	–	2,606,088
<b>Остаток на 31 декабря 2024</b>	<b>30,053,484</b>	<b>2,315,979</b>	<b>750,904</b>	<b>138,242</b>	<b>2,510,397</b>	<b>253,475</b>	<b>36,022,481</b>
<b>Амортизация и результат переоценки</b>							
<b>Остаток на 1 января 2024</b>	(17,399,932)	(1,421,094)	(542,360)	(52,178)	(1,189,162)	–	(20,604,726)
Начисленная амортизация	(205,960)	(128,385)	(66,988)	(10,048)	(163,964)	–	(575,345)
Выбытия	–	3,139	–	–	255	–	3,394
Перемещение в состав инвестиционного имущества	57,938	886	–	–	10	–	58,834
Переоценка	(634,605)	(224,788)	76,989	(14,656)	(649,464)	–	(1,446,524)
<b>Остаток на 31 декабря 2024</b>	<b>(18,182,559)</b>	<b>(1,770,242)</b>	<b>(532,359)</b>	<b>(76,882)</b>	<b>(2,002,325)</b>	<b>–</b>	<b>(22,564,367)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>							
<b>На 1 января 2024</b>	<b>11,305,974</b>	<b>527,302</b>	<b>219,830</b>	<b>40,143</b>	<b>492,150</b>	<b>253,370</b>	<b>12,838,769</b>
<b>На 31 декабря 2024</b>	<b>11,870,925</b>	<b>545,737</b>	<b>218,545</b>	<b>61,360</b>	<b>508,072</b>	<b>253,475</b>	<b>13,458,114</b>

Амортизационные отчисления за 2024 год в размере 443,233 тыс. руб. (2023: 345,268 тыс.руб.) были отражены в составе себестоимости продаж, 11,907 тыс. руб. (2023: 9,662 тыс.руб.) – в составе коммерческих расходов и 120,205 тыс. руб. (2023: 92,340 тыс.руб.) – в составе административных расходов.

**(а) Переоценка объектов основных средств**

Руководство Группы привлекало независимого оценщика для определения справедливой стоимости основных средств по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года. Оценка справедливой стоимости основных средств была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки. Методы и допущения, использованные для определения справедливой стоимости, изложены в примечании 5.

Обременение основных средств на отчетные даты отсутствовало.

## 16 Инвестиционное имущество

	Земля и здания	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
<b>Справедливая стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2023	33,505,680	1,925,341	18,406	35,449,427
Поступление	–	86,944	17,399	61,909
Выбытие	–	(5,999)	(201)	(4,544)
Ввод в эксплуатацию	–	3,762	(1,179)	–
Перемещение из состава основных средств	–	–	(6,435)	28,525
Перевод в состав активов на продажу	–	–	(271)	(271)
Изменение справедливой стоимости	253,311	(38,361)	–	563,030
<b>Остаток на 31 декабря 2023</b>	<b>33,758,991</b>	<b>1,971,687</b>	<b>23,882</b>	<b>36,393,897</b>
<b>Справедливая стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2024	33,758,991	1,971,688	14,569	35,745,248
Поступление	–	44,510	17,128	61,638
Выбытие	–	(4,343)	(201)	(4,544)
Ввод в эксплуатацию	–	1,179	(1,179)	–
Перемещение из состава основных средств	34,848	112	(6,435)	28,525
Изменение справедливой стоимости	588,879	(25,849)	–	563,030
<b>Остаток на 31 декабря 2024</b>	<b>34,382,718</b>	<b>1,987,297</b>	<b>23,882</b>	<b>36,393,897</b>
<b>Балансовая стоимость</b>				
На 1 января 2023	33,505,680	1,925,341	18,406	35,449,427
На 31 декабря 2023	33,758,991	1,971,687	14,569	35,745,247
На 31 декабря 2024	34,382,718	1,987,297	23,882	36,393,897

Руководство Группы привлекало независимого оценщика для определения справедливой стоимости инвестиционного имущества по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года. Оценка справедливой стоимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки. Методы и допущения, использованные для определения справедливой стоимости, изложены в примечании 5.

Обременение инвестиционного имущества на отчетные даты отсутствовало.

## 17 Нематериальные активы

тыс. руб.	Программное обеспечение	Прочие	Итого
<b>Фактическая стоимость</b>			
Остаток на 1 января 2023	47,056	33	47,089
Поступление	6,378	—	6,378
Выбытие	(35,489)	(33)	(35,522)
<b>Остаток на 31 декабря 2023</b>	<b>17,945</b>	<b>—</b>	<b>17,945</b>
<b>Амортизация</b>			
Остаток на 1 января 2023	(27,571)	(3)	(27,574)
Начисленная амортизация	(10,270)	—	(10,270)
Выбытие	34,887	3	34,890
<b>Остаток на 31 декабря 2023</b>	<b>(2,954)</b>	<b>—</b>	<b>(2,954)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>			
<b>На 1 января 2023</b>	<b>19,485</b>	<b>30</b>	<b>19,515</b>
<b>На 31 декабря 2023</b>	<b>14,991</b>	<b>—</b>	<b>14,991</b>
<b>Фактическая стоимость</b>			
Остаток на 1 января 2024	17,945	—	17,945
Поступление	7,946	—	7,946
Выбытие	(6,928)	—	(6,928)
<b>Остаток на 31 декабря 2024</b>	<b>18,963</b>	<b>—</b>	<b>18,963</b>
<b>Амортизация</b>			
Остаток на 1 января 2024	(2,954)	—	(2,954)
Начисленная амортизация	(4,223)	—	(4,223)
Выбытие	528	—	528
<b>Остаток на 31 декабря 2024</b>	<b>(6,649)</b>	<b>—</b>	<b>(6,649)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>			
<b>На 1 января 2024</b>	<b>14,991</b>	<b>—</b>	<b>14,991</b>
<b>На 31 декабря 2024</b>	<b>12,314</b>	<b>—</b>	<b>12,314</b>

### (а) Амортизация и убытки от обесценения

Амортизация, начисленная на нематериальные активы, за 2024 год была отражена в размере 206 тыс.руб. в составе себестоимости продаж, 791 тыс.руб. — в составе коммерческих расходов и 3,226 тыс. руб. — в составе административных расходов (в 2023 году: 371 тыс.руб. в составе себестоимости продаж, 1,293 тыс.руб. — в составе коммерческих расходов и 8,606 тыс. руб. — в составе административных расходов).

### (b) Прочее

Все нематериальные активы были приобретены у третьих лиц. На балансе Группы отсутствуют внутренне созданные нематериальные активы. Обременение нематериальных активов на отчетные даты отсутствовало.



## 18 Прочие инвестиции

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Внеоборотные</b>		
Конвертируемые облигации, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	289,829	234,053
Долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1,590	2,284
Займы выданные	100	—
	<u>291,519</u>	<u>236,337</u>
	<b>31 декабря 2024</b>	<b>31 декабря 2023</b>
<b>Оборотные</b>		
Краткосрочные банковские депозиты	95,230	61,209
Долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости с отражением изменений в составе прибыли или убытка	4,433	5,759
	<u>99,663</u>	<u>66,968</u>

Справедливая стоимость финансовых активов существенно не отличается от балансовой стоимости (Примечание 5 (b)).

### (а) Конвертируемые облигации, оцениваемые по справедливой стоимости с отражением изменений в составе прибыли или убытка

В соответствии с решением Совета директоров ПАО «ЦМТ» от 30 марта 2017 года были приобретены конвертируемые облигации АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО) в рамках процедуры финансового оздоровления с применением механизма bail-in в отношении банка, в котором у Компании были размещены денежные средства. Всего приобретено облигаций в общем количестве – 7,922,124 шт., срок – 15 лет с даты начала размещения, ставка 0.51% годовых. Первоначальная стоимость и номинал облигаций составляет 2,606,379 тыс.руб. Внешний кредитный рейтинг банка по рейтинговой шкале АКРА отсутствует.

В 2019 году начались биржевые сделки по купле-продаже облигаций АКБ «ПЕРЕСВЕТ» (ПАО), относящихся к серии выпуска RU000A0JXGV0.

В настоящей консолидированной финансовой отчетности облигации классифицированы как финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и отнесены к Уровню 1 иерархии.

### (b) Долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости с отражением изменений в составе прибыли или убытка

Долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости с отражением изменений в составе прибыли или убытка, представлены акциями третьих лиц и отнесены Группой к Уровню 1 иерархии. Справедливая стоимость определяется на основании котировок Московской биржи на отчетную дату.

### (c) Банковские депозиты

Информация о кредитном рейтинге банков, в которых Группа размещала депозиты по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 гг. (рейтинговое агенство АКРА):

тыс.руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Внешний кредитный рейтинг AAA	95,230	61,209
<b>Итого оборотные финансовые инструменты</b>	<u>95,230</u>	<u>61,209</u>

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов раскрыта в примечании 30.

## 19 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (а) Непризнанные отложенные налоговые активы и обязательства

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа не признала отложенный налоговый актив в сумме 25,077 тыс. руб. (в 2023 г.: 21,714 тыс. руб.) с убытков, полученных в налоговом учете в связи с тем, что Группа оценивает вероятность возмещения данных убытков как низкую. Право на реализацию временных разниц, по которым не признаны отложенные налоговые активы, не ограничено. По состоянию на 31 декабря 2024 года отложенные налоговые обязательства в размере 588,182 тыс. руб. (в 2023 г.: 432,741 тыс.руб.), возникшие в отношении инвестиции в дочерние предприятия, не были признаны в связи с тем, что Компания контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем они не возникнут.

### (б) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс.руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Основные средства и инвестиционное имущество	825	593	(11,164,059)	(8,586,679)	(11,163,234)	(8,586,086)
Нематериальные активы	2,314	1,497	(1,559)	(47)	755	1,450
Прочие финансовые активы	605,812	492,725	—	—	605,812	492,725
Запасы	1,863	2,633	(28)	(23)	1,835	2,610
Торговая и прочая дебиторская задолженность	443,558	362,848	(12,429)	(25,474)	431,129	337,374
Резервы	27,936	18,873	—	—	27,936	18,873
Налоговые убытки	16,917	18,357	—	—	16,917	18,357
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5,581	3,579	(226)	(358)	5,355	3,221
Вознаграждения работникам	—	—	—	—	—	—
Налоговые активы/ (обязательства)	1,104,806	901,105	(11,178,301)	(8,612,581)	(10,073,495)	(7,711,476)
Зачет налога	(1,103,559)	(899,666)	1,103,559	899,666	—	—
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	<u>1,247</u>	<u>1,439</u>	<u>(10,074,742)</u>	<u>(7,712,915)</u>	<u>(10,073,495)</u>	<u>(7,711,476)</u>

(с) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2024	Признаны в составе прибыли или убытка	Эффект повышения ставки налога на прибыль (Примечание 14)	Признаны в составе прочего совокупного дохода	31 декабря 2024
Основные средства и инвестиционное имущество	(8,586,086)	(131,642)	(2,231,985)	(213,521)	(11,163,234)
Нематериальные активы	1,450	(846)	151	—	755
Прочие финансовые активы	492,725	(8,075)	121,162	—	605,812
Запасы	2,610	(1,142)	367	—	1,835
Торговая и прочая дебиторская задолженность	337,374	7,529	86,226	—	431,129
Резервы	18,873	3,476	5,587	—	27,936
Налоговые убытки	18,357	(4,823)	3,383	—	16,917
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3,221	1,063	1,071	—	5,355
Вознаграждения работникам	—	—	—	—	—
	<b>(7,711,476)</b>	<b>(134,460)</b>	<b>(2,014,038)</b>	<b>(213,521)</b>	<b>(10,073,495)</b>

тыс. руб.	1 января 2023	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе прочего совокупного дохода	31 декабря 2023
Основные средства и инвестиционное имущество	(7,974,042)	(33,405)	(578,639)	(8,586,086)
Нематериальные активы	558	892	—	1,450
Прочие финансовые активы	493,257	(532)	—	492,725
Запасы	1,719	891	—	2,610
Торговая и прочая дебиторская задолженность	325,798	11,576	—	337,374
Резервы	16,679	2,194	—	18,873
Налоговые убытки	13,788	4,569	—	18,357
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1,791	1,430	—	3,221
	<b>(7,120,452)</b>	<b>(12,385)</b>	<b>(578,639)</b>	<b>(7,711,476)</b>

## 20 Запасы

тыс.руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Сырье и материалы	93,222	79,966
Запасные части	80,869	71,954
Товары для перепродажи	46,634	39,586
Прочие материалы	27,420	25,782
Готовая продукция	264	274
	248,409	217,562
Резерв обесценения запасов	(4,886)	(5,616)
	<b>243,523</b>	<b>211,946</b>

## 21 Торговая и прочая дебиторская задолженность

### (а) Краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Финансовая дебиторская задолженность</b>		
Требования к банкам в отношении финансовых инструментов	1,685,973	1,685,973
Торговая дебиторская задолженность	189,034	184,291
Прочая финансовая дебиторская задолженность	1,555	3,118
	1,876,562	1,873,382
Резерв под требования к банкам в отношении финансовых инструментов	(1,685,973)	(1,685,973)
Резерв под торговую дебиторскую задолженность	(86,004)	(87,676)
Резерв под прочую дебиторскую задолженность	(349)	(349)
<b>Итого финансовая дебиторская задолженность, нетто</b>	<b>104,236</b>	<b>99,384</b>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в примечании 30.

## 22 Предоплаты (авансы выданные)

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Нефинансовая дебиторская задолженность</b>		
НДС к возмещению	144,388	130,287
Авансы поставщикам	108,455	70,817
Актив по контракту МСФО (IFRS) 15	40,771	81,163
Дебиторская задолженность по прочим налогам	19,713	54,657
	313,327	336,924
Резерв под авансы поставщикам	(1,279)	(1,279)
<b>Итого нефинансовая дебиторская задолженность, нетто</b>	<b>312,048</b>	<b>335,645</b>

## 23 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Остатки на банковских счетах	16,071,632	11,590,161
Краткосрочные депозиты	449,780	1,198,305
Денежные средства в кассе	5,716	5,129
<b>Денежные средства и их эквиваленты в отчете о финансовом положении и в отчете о движении денежных средств</b>	<b>16,527,128</b>	<b>12,793,595</b>

Ниже в таблице представлен анализ кредитного качества банков, в которых Группа размещает денежные средства и их эквиваленты на отчетную дату. Рейтинги банков условно приведены к классификации, применяемой АКРА:

тыс.руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Денежные средства в кассе	5,716	5,128
<b>Денежные средства и их эквиваленты, размещенные в банках</b>		
Внешний кредитный рейтинг AAA	2,986,616	4,302,538
Внешний кредитный рейтинг AA+	—	5,101,326
Внешний кредитный рейтинг AA	13,531,789	3,381,355
Внешний кредитный рейтинг отсутствует	3,007	3,248
	<b>16,527,128</b>	<b>12,793,595</b>

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыта в примечании 30.

## 24 Капитал и резервы

### (а) Уставный капитал и резерв собственных акций

	Обыкновенные акции		Привилегированные акции		Уставный капитал	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Количество акций</b>						
Разрешенные к выпуску/ оплаченные акции, шт.	1,083,000,000	1,083,000,000	162,000,000	162,000,000	1,245,000,000	1,245,000,000
Выкупленные акции, шт.	(172,409,261)	(172,409,261)	(11,689,860)	(11,689,860)	(184,099,121)	(184,099,121)
В обращении на конец периода, полностью оплаченные, руб.	<b>910,590,739</b>	<b>910,590,739</b>	<b>150,310,140</b>	<b>150,310,140</b>	<b>1,060,900,879</b>	<b>1,060,900,879</b>
Номинальная стоимость, руб./акция	1	1	1	1	1	1

### Обыкновенные акции

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, объявляемых время от времени, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

## Привилегированные акции

Держатели привилегированных акций не имеют права на их конвертацию или предложение к выкупу. Привилегированные акции не дают права голоса, однако они имеют преимущество перед обыкновенными акциями при распределении прибыли и ликвидации Компании. Дивиденды по привилегированным акциям определяются Общим собранием акционеров в размере не менее 1% номинальной стоимости акции. Если дивиденды не будут выплачены, то привилегированные акции дают их держателям право голоса до следующего годового Общего собрания акционеров. Однако эти дивиденды не являются кумулятивными. Привилегированные акции также дают их держателям право голосовать по вопросам, затрагивающим их интересы, в том числе по вопросам реорганизации и ликвидации Компании.

В случае ликвидации, держатели привилегированных акций в первую очередь получают все объявленные, но не выплаченные дивиденды и номинальную стоимость самих привилегированных акций. После этого все акционеры, являющиеся держателями как привилегированных, так и обыкновенных акций, участвуют в распределении оставшихся активов на равных правах в соответствии с количеством акций.

## Резерв собственных акций

В резерве собственных акций Компании отражено превышение стоимости акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, над номиналом этих акций.

### (b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды объявленные и выплаченные за период составили:

тыс. руб.	2024	2023
Дивиденды по обыкновенным акциям	625,420	511,978
Дивиденды по привилегированным акциям	103,239	84,512
<b>Итого дивиденды</b>	<b>728,659</b>	<b>596,490</b>
<b>Дивиденды на одну акцию</b>		
Дивиденды по обыкновенным акциям (руб.)	0.686828915660000	0.562248995983936
Дивиденды по привилегированным акциям (руб.)	0.686828915660000	0.562248995983936

## 25 Прибыль на акцию

Показатель базовой прибыли на акцию был рассчитан путем деления прибыли, причитающейся держателям обыкновенных акций на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.



Ниже представлена выверка прибыли, причитающейся держателям обыкновенных акций:

тыс. руб.	2024	2023
Прибыль за отчетный год до вычета дивидендов по привилегированным акциям и прибыли, причитающейся держателям неконтролирующих долей участия	3,108,201	3,602,949
Дивиденды, объявленные в течение года по привилегированным акциям	(103,239)	(84,512)
(Прибыль)/убыток, причитающийся держателям неконтролирующих долей участия	(145)	1,117
<b>Прибыль за отчетный год, причитающиеся держателям обыкновенных акций</b>	<b>3,004,817</b>	<b>3,519,554</b>
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	910,590,739	910,590,739
<b>Прибыль на акцию</b>		
Базовые и разведенные прибыль на акцию (руб.)	<b>3.300</b>	<b>3.865</b>

## 26 Вознаграждения работникам

### (а) Пенсионные планы с установленными выплатами

Программа вознаграждений по окончании трудовой деятельности с установленными выплатами включает в себя единовременные пособия, которые выплачиваются напрямую предприятием в случаях смерти, инвалидности и выхода на пенсию. Пенсионеры, отработавшие непрерывно в ПАО «ЦМТ» 20 и более лет, получают статус ветерана и материальную помощь ежегодно.

### (б) Движение приведенной стоимости обязательств по планам с установленными выплатами

тыс. руб.	2024	2023
Величина обязательств по планам с установленными выплатами на 1 января	306,981	344,323
Стоимость услуг текущего периода	9,412	12,884
Проценты по актуарному обязательству	36,224	35,121
Переоценка чистого обязательства пенсионного плана с установленными выплатами	(45,845)	(64,745)
Выплаты по программе	(25,680)	(20,602)
<b>Величина обязательств по планам с установленными выплатами на 31 декабря</b>	<b>281,092</b>	<b>306,981</b>

### (с) Расходы, признанные в составе прибыли или убытка за период

тыс. руб.	2024	2023
Стоимость услуг, оказанных в рамках трудовых договоров в текущем периоде	9,412	12,884
Проценты по актуарному обязательству	36,224	35,121
	<b>45,636</b>	<b>48,005</b>

Проценты по актуарным обязательствам отражены в составе финансовых расходов. Стоимость услуг, оказанных в рамках трудовых договоров, отражена в составе административных расходов по статье «Расходы на страхование».

**(d) Актуарные прибыли и убытки, признанные в составе прочего совокупного дохода**

тыс. руб.	2024	2023
Сумма, накопленная в составе нераспределенной прибыли, на начало отчетного года	247,470	182,725
Признано в течение отчетного года	45,845	64,745
<i>В том числе: Влияние опыта на определенное обязательство</i>	<i>(24,050)</i>	<i>21,648</i>
<i>Влияние изменений в финансовых допущениях</i>	<i>69,895</i>	<i>43,097</i>
<b>Сумма, накопленная в составе нераспределенной прибыли, на конец отчетного года</b>	<b>293,315</b>	<b>247,470</b>

**(e) Актуарные допущения**

Ниже представлены основные актуарные допущения на отчетную дату (выражены как средневзвешенные величины):

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Ставка дисконтирования, %	16.2	11.8
Темп роста пенсионных выплат, %	6.4	6.1
Пенсионный возраст мужчин, лет	65	65
Пенсионный возраст женщин, лет	60	60
Вероятность увольнения, %	5	5

Допущения в отношении ожидаемого дожития основаны на публикуемых статистических данных и демографических таблицах смертности. Ожидаемая продолжительность жизни составляет 75 лет для мужчин и 80 лет для женщин.

**(f) Пенсионные планы с установленными взносами**

Работники Группы являются членами управляемого государством пенсионного плана. Группа обязана отчислять определенный процент от заработной платы в счет оплаты будущих пенсионных отчислений. Единственным обязательством Группы, связанным с пенсионным планом, является оплата необходимых отчислений.

## 27 Долгосрочная и краткосрочная кредиторская задолженность

**(a) Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность**

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Нефинансовая долгосрочная кредиторская задолженность</b>		
Авансы от покупателей	3,857	3,227
	3,857	3,227
	<b>3,857</b>	<b>3,227</b>

**(б) Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность**

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Финансовая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность перед поставщиками	85,630	102,047
Задолженность перед персоналом	62,615	47,578
Задолженность перед акционерами	5,939	9,770
	<u>154,184</u>	<u>159,395</u>
<b>Нефинансовая кредиторская задолженность</b>		
Авансы от арендаторов	837,775	862,323
Задолженность по НДС	238,554	200,119
Задолженность по налогу на имущество	177,085	149,131
Задолженность во внебюджетные фонды	114,393	99,949
Задолженность по прочим налогам	4,386	4,761
	<u>1,372,193</u>	<u>1,316,283</u>
	<u><b>1,526,377</b></u>	<u><b>1,475,678</b></u>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 30.

**(с) Сверка денежных потоков от финансовой деятельности и изменений обязательств**

	Краткосрочные заемные средства и проценты	Дивиденды к уплате	Налог на прибыль с дивидендов
<b>На 1 января 2024</b>	<u><b>381</b></u>	<u><b>9,770</b></u>	<u><b>—</b></u>
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>			
Привлечение заемных средств	—	—	—
Дивиденды уплаченные	—	(726,259)	—
Налог на прибыль уплаченный	—	—	(15,816)
<b>Итого</b>	<u><b>—</b></u>	<u><b>(726,259)</b></u>	<u><b>(15,816)</b></u>
<b>Неденежные изменения</b>			
Перевод в состав обязательств выбывающего общества (Примечание 1(а))	(381)	—	—
Дивиденды начисленные	—	728,659	—
Дивиденды восстановленные	—	(6,231)	—
Налог на прибыль начисленный	—	—	15,816
<b>Итого</b>	<u><b>(381)</b></u>	<u><b>722,428</b></u>	<u><b>15,816</b></u>
<b>На 31 декабря 2024</b>	<u><b>—</b></u>	<u><b>5,939</b></u>	<u><b>—</b></u>

	Краткосрочные заемные средства и проценты	Дивиденды к уплате	Налог на прибыль с дивидендов
На 1 января 2023	381	7,973	—
<b>Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>			
Привлечение заемных средств	—	—	—
Дивиденды уплаченные	—	(594,555)	—
Налог на прибыль уплаченный	—	—	(13,456)
	—	(594,555)	(13,456)
<b>Итого</b>			
<b>Неденежные изменения</b>			
Процентные расходы	—	—	—
Дивиденды начисленные	—	596,490	—
Дивиденды восстановленные	—	(138)	—
Налог на прибыль начисленный	—	—	13,456
<b>Итого</b>	—	596,352	13,456
На 31 декабря 2023	381	9,770	—

## 28 Активы для продажи и активы выбывающей компании

В 2021 г. Группа расторгла ранее заключенную сделку по продаже нежилого помещения общей площадью 856.9 кв м, расположенного в г. Саранске. Данное помещение было отражено на балансе Группы на 31 декабря 2024г. и 31 декабря 2023г. в качестве актива для продажи стоимостью 37,487 тыс руб., поскольку в настоящее время руководство Группы находится в поиске нового покупателя. Выбытие данного актива ожидается в 2025 г.

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<b>Активы, классифицированные в категорию предназначенных для продажи</b>		
Помещение в г.Саранск	37,487	37,487
Прочее движимое имущество в г.Москва	2,852	—
Запасы для продажи	2	—
Дебиторская задолженность	4	—
	40,345	37,487
<b>Обязательства, классифицированные в категорию предназначенных для продажи</b>		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1,955	—
Займы полученные	381	—
	2,336	—

## 29 Резервы

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Резерв предстоящих расходов по оплате ежегодного отпуска	108,252	90,214
Резерв предстоящих расходов на внеплановый ремонт помещения в г.Саранске	—	1,958
	<b>108,252</b>	<b>92,172</b>

## 30 Управление финансовыми рисками

### (а) Основные принципы управления рискам

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск,
- риск ликвидности,
- рыночный риск.

Исполнительная дирекция несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Совет директоров Общества контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам.

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Руководство Группы полагает, что справедливая стоимость финансовых активов и обязательств несущественно отличается от их балансовых стоимостей.

### (b) Кредитный риск

Кредитный риск — это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей, инвестициями, оцениваемыми по справедливой стоимости с отражением изменений в составе прибыли или убытка.

#### (i) Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные и краткосрочные банковские депозиты	95,230	61,209
Денежные средства и их эквиваленты	16,527,128	12,793,595
Конвертируемые облигации, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	289,829	234,053
Дебиторская задолженность	104,236	99,384
Долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости с отражением изменений в составе прибыли или убытка	6,023	8,043
Займы выданные	100	—
	<b>17,022,546</b>	<b>13,196,284</b>

12-месячные ожидаемые кредитные убытки («12-месячные ОКУ») — это часть ожидаемых кредитных убытков вследствие событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты. Финансовые инструменты, по которым признаются 12-месячные ОКУ, относятся к финансовым инструментам «Стадии 1».

Основными исходными данными при оценке ожидаемых кредитных убытков являются следующие переменные:

- вероятность дефолта (показатель PD);
- величина убытка в случае дефолта (показатель LGD);
- сумма под риском в случае дефолта (величина EAD).

Ожидаемые кредитные убытки для подверженных кредитному риску позиций, относящихся к Стадии 1, рассчитываются путем умножения 12-месячного показателя PD на показатель LGD и величину EAD.

#### **(ii) Дебиторская задолженность и займы выданные**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя/клиента. Однако руководство также принимает в расчет экономические и социальные показатели клиентской базы Группы, включая риск дефолта, присущий конкретной отрасли или стране, в которой осуществляют свою деятельность клиенты, поскольку эти факторы могут оказывать влияние на уровень кредитного риска.

Кредитоспособность каждого нового клиента или заемщика анализируется по отдельности, прежде чем ему будут предложены стандартные для Группы условия и сроки осуществления платежей. Группа анализирует внешние рейтинги (если таковые имеются) и, в некоторых случаях, рекомендации банков.

Группа создает резерв под ожидаемые кредитные убытки, который представляет собой расчетную оценку величины уже понесенных кредитных убытков. Основными компонентами данного оценочного резерва являются компонент конкретных убытков, относящийся к активам, величина каждого из которых является по отдельности значительной, и компонент совокупного убытка, определяемого для группы (портфеля) сходных между собой активов в отношении уже понесенных, но еще не зафиксированных убытков.

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску, связанному с торговой дебиторской задолженностью, путем организации работы по предоплате (предоставление услуг питания, конгрессно-выставочная деятельность), а также путем получения обеспечительного платежа от арендаторов.

Группа анализирует ожидаемые кредитные убытки по существенным суммам дебиторской задолженности и займам выданным на индивидуальной основе исходя из платежеспособности конкретного клиента, наличия разногласий по расчетам и т.п. По индивидуально несущественным клиентам Группа оценивает уровень ожидаемых кредитных убытков на основе фактических кредитных убытков, понесенных на протяжении последних трех лет. Для анализа задолженность

группируется по количеству дней просрочки платежа: непросроченная, просроченная менее 90 дней, просроченная от 90 до 360, свыше 360 дней.

**(iii) Денежные средства и их эквиваленты и краткосрочные банковские депозиты**

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 16,527,128 тыс.руб. (в 2023 году: 12,793,595 тыс.руб.). Рейтинги банков, в которых у Группы размещены денежные средства и депозиты до 3-х месяцев, раскрыты в Примечаниях 18 и 23.

В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа использовала внешний кредитный рейтинг банков агентства АКРА.

Денежные средства и их эквиваленты и краткосрочные банковские депозиты относятся к финансовым инструментам «Стадии 1». Обесценение денежных средств и их эквивалентов и краткосрочных банковских депозитов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск.

Для оценки ОКУ денежных средств и их эквивалентов и краткосрочных банковских депозитов в составе банковских инвестиций.

По результатам анализа Группа пришла к выводу, что ожидаемые кредитные убытки от обесценения денежных средств и их эквивалентов и краткосрочных банковских депозитов являются незначительными.

**(iv) Ожидаемые кредитные убытки**

По состоянию на отчетную дату распределение торговой и прочей дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

тыс.руб.	31 декабря 2024		31 декабря 2023	
	Балансовая стоимость	Ожидаемые кредитные убытки	Балансовая стоимость	Ожидаемые кредитные убытки
Непросроченная	90,399	(674)	78,684	(668)
Просроченная до 360 дней	13,433	(6)	22,459	(1,353)
Просроченная более 360 дней	1,772,730	(1,771,646)	1,772,239	(1,771,977)
	<b>1,876,562</b>	<b>(1,772,326)</b>	<b>1,873,382</b>	<b>(1,773,998)</b>

Изменения оценочного резерва под обесценение в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности представлены в следующей таблице.

тыс. руб.	2024	2023
<b>Остаток на 1 января</b>	1,773,998	1,776,358
Начисление резерва	224	1,360
Восстановлено в связи с пересмотром оценок	(900)	(2,958)
Суммы, списанные в уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности	(996)	(762)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>1,772,326</b>	<b>1,773,998</b>

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы



обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключаящие влияние соглашений о зачете.

тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору					от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	Свыше 3 лет
		0–6 мес.	6–12 мес.						
31 декабря 2024									
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(154,184)	(154,184)	(153,857)	(327)		–	–	–	–
	<u>(154,184)</u>	<u>(154,184)</u>	<u>(153,857)</u>	<u>(327)</u>		–	–	–	–
31 декабря 2023									
Кредиты и займы полученные	(381)	(381)	(381)	–		–	–	–	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(159,395)	(159,395)	(144,638)	(14,757)		–	–	–	–
	<u>(159,776)</u>	<u>(159,776)</u>	<u>(145,019)</u>	<u>(14,757)</u>		–	–	–	–

#### (d) Рыночный риск

Рыночный риск — это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

##### (i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску, осуществляя операции продаж, закупок и размещения депозитов, выраженные в валюте, отличной от функциональной валюты. Указанные операции выражены в основном в евро и в долларах США.

#### Подверженность валютному риску

Подверженность Группы валютному риску, исходя из балансовых величин, была следующей:

тыс. руб.	31 декабря 2024		31 декабря 2023	
	Выражены в долл. США	Выражены в евро	Выражены в долл. США	Выражены в евро
Торговая дебиторская задолженность	12,809	—	13,448	—
Денежные средства и их эквиваленты	10,148	32,600	882,701	10,285
Торговая кредиторская задолженность	—	—	—	—
	<u>22,957</u>	<u>32,600</u>	<u>896,149</u>	<u>10,285</u>

#### Анализ чувствительности

Ниже показано влияние на величину собственного капитала на отчетные даты и прибыли или убытка за период изменения курса рубля на 10 процентов по отношению к указанным иностранным валютам. Курсы рубля к доллару США и евро на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года отражены в Примечании 3.

	Прибыль и увеличение собственного капитала/ (убыток и уменьшение собственного капитала) до налогообложения	
	Укрепление рубля на 10%	Ослабление рубля на 10%
<b>31 декабря 2024 года</b>		
Доллары США	(2,296)	2,296
Евро	(3,260)	3,260
<b>31 декабря 2023 года</b>		
Доллары США	(89,615)	89,615
Евро	(1,029)	1,029

##### (ii) Процентный риск

Руководство Группы полагает, что Группа не подвержена процентному риску в связи с тем, что отсутствуют заемные обязательства с плавающей процентной ставкой.

#### (e) Управление капиталом

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников

рынка. Это достигается посредством эффективного управления продажами, постоянного контроля расходов и прибыли Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибылей в размере достаточном для регулярных дивидендных выплат.

### 31 Операционная аренда

Нижеизложенная информация относится к договорам операционной аренды, в которых Группа выступает в качестве арендодателя.

Арендные платежи по договорам операционной аренды без права досрочного прекращения подлежат получению в следующем порядке:

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Менее года	1,864,403	1,404,988
От 1 до 5 лет	204,312	141,866
	<b>2,068,715</b>	<b>1,546,854</b>

Группа сдает в аренду объекты инвестиционного имущества (Примечание 5). Договор, как правило, заключается на один год с правом его последующего продления. Некоторые долгосрочные договоры аренды содержат условия о ежегодном увеличении ставок аренды на уровень инфляции.

В течение 2024 года Группа признала выручку по договорам аренды в объектах инвестиционного имущества в размере 4,928,059 тыс.руб. (2023: 4,599,283 тыс.руб.). Вся сумма выручки по договорам операционной аренды представляет собой арендные платежи, которые зависят от ставки, зафиксированной в договоре.

### 32 Договорные обязательства капитального характера

В рамках заключенных договоров по приобретению основных средств, инвестиционного имущества и нематериальных активов Группа обязана осуществить следующие выплаты:

тыс.руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
По приобретению основных средств	160,720	31,140
По приобретению нематериальных активов	6,752	—
По приобретению, строительству, реконструкции, ремонту и текущему обслуживанию инвестиционного имущества	12,480	55,543
	<b>179,952</b>	<b>86,683</b>

### 33 Условные активы и обязательства

#### (a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа страхует имущество, повреждение или утрата которого по любой причине могли бы повлиять на финансовые показатели, от большинства рисков, в том числе стихийных бедствий. Страховая сумма может отличаться от балансовой стоимости имущества. Также Группа страхует свои имущественные интересы, связанные с обязанностью возмещения вреда жизни, здоровью и имуществу арендаторов или гостей, которые могут возникнуть в ходе осуществления обычной деятельности.

#### (b) Судебные разбирательства

На 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа не была вовлечена в судебные разбирательства, которые могли бы иметь существенное влияние на ее хозяйственную деятельность.

### **(с) Налоговые риски**

#### **Условные налоговые обязательства в Российской Федерации**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако при определенных обстоятельствах этот срок может увеличиваться. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства. Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах.

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, полагает, что в данной консолидированной финансовой отчетности налоговые обязательства отражены достоверно.

## **34 Операции со связанными сторонами**

### **(а) Операции, совершаемые с ключевыми руководящими сотрудниками**

#### **(i) Вознаграждение ключевым руководящим сотрудникам**

Краткосрочное вознаграждение (оклад, премия, оплата ежегодного отпуска, налоги и взносы на фонд оплаты труда), начисленное ключевым руководящим сотрудникам в отчетном году составило 121,522 тыс.руб. (2023: 97,486 тыс. руб.).

#### **(ii) Вознаграждение членам Совета Директоров**

Вознаграждение, полученное членами Совета Директоров ПАО «ЦМТ», не состоящими в штате компании, составило 78,421 тыс.руб. в 2024 году и 43,194 тыс.руб. в 2023 году.

### **(б) Операции с участием связанных сторон**

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

#### **(i) Оказание услуг**

тыс. руб.	Выручка		Дебиторская задолженность	
			31 декабря	31 декабря
	2024	2023	2024	2023
Контролирующий собственник	10,949	3,026	3,613	888
Компании под общим контролем	3,932	2,868	617	581
	<b>14,881</b>	<b>5,894</b>	<b>4,230</b>	<b>1,469</b>

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение шести месяцев после отчетной даты. Вся указанная задолженность является необеспеченной и не просроченной на отчетные даты.

#### **(ii) Приобретение услуг**

тыс. руб.	Приобретение услуг		Кредиторская задолженность	
			31 декабря	31 декабря
	2024	2023	2024	2023
Контролирующий собственник	(70,438)	(97,410)	—	—
Компании под общим контролем	(18,664)	(33,864)	696	578
	<b>(89,102)</b>	<b>(131,274)</b>	<b>696</b>	<b>578</b>

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение шести месяцев после отчетной даты.

**(iii) Расчеты по займам**

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года, займы связанным сторонам не предоставлялись.

**(iv) Распределение дивидендов**

тыс. руб.	Начисление дивидендов		Задолженность по выплате дивидендов	
			31 декабря	31 декабря
	2024	2023	2024	2023
Контролирующий собственник	446,985	365,909	—	—
	<u>446,985</u>	<u>365,909</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

**(v) Авансы**

тыс. руб.	Авансы выданные		Авансы полученные	
	31 декабря	31 декабря	31 декабря	31 декабря
	2024	2023	2024	2023
Контролирующий собственник	24,756	—	—	—
Компании под общим контролем	—	—	462	420
	<u>24,756</u>	<u>—</u>	<u>462</u>	<u>420</u>

## 35 События после отчетной даты

На заседании Совета директоров ПАО «ЦМТ» 13 марта 2025 года была рекомендована на утверждение Годовому собранию акционеров сумма дивидендов, выплачиваемых по итогам работы за 2024 год, в размере 1 100 000 тыс.руб.

Отсутствуют иные существенные события после отчетной даты, подлежащие отражению или раскрытию в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

## 36 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением следующих статей, которые оценивались на альтернативной основе на каждую отчетную дату:

- инвестиций, отнесенных к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период (Примечания 5, 18);
- основных средств (кроме объектов незавершенного строительства) и инвестиционного имущества, которые переоцениваются до справедливой стоимости на регулярной основе (Примечание 5);
- обязательств в отношении плана с установленными выплатами (Примечание 26).

## 37 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, за исключением

изменений, перечисленных в Примечании 0. Положения учетной политики являются единообразными для предприятий Группы.

Определенные сравнительные показатели были реклассифицированы с целью обеспечения их сопоставимости с порядком представления данных в текущем отчетном году.

**(а) Принципы консолидации**

***(i) Допущения при определении контроля***

Если компания контролирует объект инвестиций, то он классифицируется как дочерняя компания. Компания контролирует объект инвестиций, если налицо все три следующих элемента: права в отношении объекта инвестиций, возможность получать отдачу от объекта инвестиций и способность инвестора использовать свои полномочия для того, чтобы оказывать влияние на эту отдачу. Заключение о наличии контроля пересматривается в любое время, когда факты и обстоятельства указывают на то, что в любом из этих элементов контроля возможны изменения.

Контроль де-факто существует в ситуациях, когда компания реально способна управлять значимой деятельностью объекта инвестиций, не обладая большей частью прав голоса. При определении того, существует ли контроль де-факто, компания рассматривает все факты и обстоятельства, включая следующие:

- размер прав голоса компании по отношению к размеру и разбросу прав других сторон, обладающих правом голоса;
- существенные потенциальные права голоса компании и других сторон;
- другие договорные соглашения;
- исторически сложившаяся тенденция голосования.

***(ii) Неконтролирующие доли***

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящие к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

***(iii) Дочерние предприятия***

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет право на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода относится на собственников материнского предприятия и неконтролирующие доли. Общий совокупный доход относится на собственников материнского предприятия и неконтролирующие доли, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующих долей.

***(iv) Потеря контроля***

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в

наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

**(v) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

**(b) Иностранная валюта**

***Операции в иностранной валюте***

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

**(c) Финансовые инструменты**

Далее представлена информация о новых существенных положениях учетной политики. Описание характера и влияния изменений в учетной политике отражены в Примечании 38.

***(i) Признание и первоначальная оценка***

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

***(ii) Классификация и последующая оценка финансовых активов и финансовых обязательств***

**Финансовые активы**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – инвестиции в долговые инструменты; по справедливой стоимости через прочий совокупный доход –



инвестиции в долевые инструменты; или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Предусмотренная МСФО (IFRS) 9 классификация финансовых активов, как правило, основана на бизнес-модели, в рамках которой осуществляется управление финансовым активом, и характеристиках, относящихся к нему предусмотренных договором потоков денежных средств.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенных для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования и первоначально оценивается по цене сделки) первоначально оценивается по справедливой стоимости плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению.

При последующей оценке финансовых активов применяются следующие положения учетной политики.

<b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли или убытка, включая любой процентный доход и дивиденды, признаются в составе прибыли или убытка за период.
<b>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>	Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения (см. параграф (i) ниже). Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
<b>Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный</b>	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка

<b>доход</b>	признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
<b>Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</b>	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто–величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

### **Финансовые обязательства – классификация, признание и последующая оценка**

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто–величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

#### **(iii) Прекращение признания**

##### **Финансовые активы**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в консолидированном отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы. В этих случаях признание переданных активов не прекращается.

##### **Финансовые обязательства**

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

**(iv) Взаимозачет**

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

**(d) Уставный капитал и резерв собственных акций**

***Обыкновенные акции***

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

***Привилегированные акции***

Непогашаемые привилегированные акции классифицируются как капитал, если они предусматривают выплату дивидендов по усмотрению Группы, не содержат обязательство по выплате денежных средств или передаче другого финансового актива и не требуют расчета на основе переменного количества долевых инструментов Группы. Дивиденды, выплачиваемые по усмотрению Группы по таким акциям, признаются как распределение капитала в момент их утверждения акционерами Компании.

***Выкуп, выбытие и повторное размещение акций, составляющих акционерный капитал (собственные акции, выкупленные у акционеров)***

В случае выкупа акций, признанных в качестве капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины капитала. Номинальная стоимость выкупленных акций отражается в уменьшение уставного капитала, при продаже или повторном размещении собственных акций их номинальная стоимость отражается в увеличение уставного капитала, а разница между суммой выплаченного возмещения и номиналом учитывается в составе резерва собственных акций.

**(e) Основные средства**

***(i) Признание и оценка***

Объекты основных средств, за исключением объектов незавершенного строительства, отражаются по справедливой стоимости на основе оценок, периодически проводимых независимыми внешними оценщиками. Увеличение стоимости основного средства в результате его переоценки отражается в резерве по переоценке основных средств в составе прочего совокупного дохода, за исключением случаев, когда сумма дооценки восстанавливает сумму, на которую была снижена стоимость того же основного средства в результате ранее проведенной переоценки и признанную в составе прибыли или убытка за период; в этом случае сумма дооценки признается в составе прибыли или убытка за период. Уменьшение стоимости основного средства в результате его переоценки отражается в составе прибыли или убытка за период, за исключением случаев, когда сумма обесценения восстанавливает сумму, на которую была увеличена стоимость того же основного средства в результате ранее проведенной переоценки и признанную непосредственно в составе прочего совокупного дохода; в этом случае сумма обесценения признается в составе прочего совокупного дохода. При продаже или ином выбытии переоцененного актива, суммы его переоценок, включенные в резерв по переоценке, переносятся в состав нераспределенной прибыли.

При переоценке пропорционально пересчитывается стоимость основного средства и накопленная амортизация.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством

сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине в составе прибыли или убытка за период. При продаже переоцениваемых активов, любая соответствующая сумма, отраженная в резерве переоценки основных средств как «прирост стоимости от переоценки», переносится в состав нераспределенной прибыли.

Объекты незавершенного строительства до момента фактического завершения строительства оцениваются по фактическим затратам.

**(ii) Последующие затраты**

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

**(iii) Амортизация**

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из справедливой стоимости актива за вычетом его ликвидационной стоимости.

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Земельные участки не амортизируются.

В отчетном периоде Группа пересмотрела оставшиеся сроки полезного использования основных средств исходя из степени физического и морального износа объектов на отчетную дату.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

Группа	Сроки полезного использования в 2024 году	Сроки полезного использования в 2023 году
• здания	5–100 лет,	6–100 лет,
• инфраструктурные сооружения	7–41 лет,	4–41 лет,
• оборудование и техника	2–37 лет,	2–31 лет,
• транспортные средства	4–16 лет,	3–7 лет,
• прочие	2–47 лет.	2–48 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую дату окончания финансового года, и корректируются в случае необходимости.

**(iv) Расходы на ремонт**

Группа учитывает в составе основных средств расходы на проведение крупных ремонтов объектов движимого и недвижимого имущества, которые необходимы для продолжения дальнейшего использования объектов. Данные расходы амортизируются в течение срока лет, равного периодичности проведения таких ремонтов.

**(f) Инвестиционное имущество**

К инвестиционному имуществу относится не занимаемая Группой недвижимость, которой Группа владеет для получения арендного дохода. Инвестиционное имущество включает в себя права на использование земли, полученной в форме вклада в уставный капитал, на основании договора

операционной аренды на срок 50 лет, и здания, предназначенные для получения арендного дохода.

Инвестиционное имущество первоначально отражается по фактической стоимости, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, основанной на рыночной стоимости указанного инвестиционного имущества. Рыночная стоимость инвестиционного имущества Группы основывается на данных, содержащихся в отчетах независимых оценщиков. Справедливая стоимость определяется по методу дисконтированных денежных потоков с учетом текущих операций на рынке с аналогичной недвижимостью, имеющей сопоставимое местоположение и состояние, что и оцениваемая недвижимость. Полученный арендный доход отражается в прибылях и убытках в составе выручки. Прибыли и убытки, возникающие в результате изменений справедливой стоимости инвестиционного имущества, отражаются отдельно в прибылях и убытках.

Последующие затраты подлежат капитализации только в том случае, если существует вероятность притока в Группу будущих экономических выгод от данного актива, а также если его стоимость поддается достоверной оценке. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание относятся на расходы в момент их понесения.

Инвестиционное имущество снимается с учета либо в момент выбытия, либо в момент окончательного вывода из эксплуатации, при этом будущих экономических выгод от ее выбытия не ожидается. Прибыль или убыток от выбытия или вывода из эксплуатации инвестиционного имущества признаются в прибылях и убытках за отчетный год, в котором имело место выбытие или вывод из эксплуатации.

Переводы в состав и из состава инвестиционного имущества осуществляются только тогда, когда имеет место изменение в характере использования недвижимости. При переводе из состава инвестиционного имущества в состав недвижимости, занимаемой владельцем, в качестве предполагаемой первоначальной стоимости принимается ее справедливая стоимость на дату изменения характера ее использования. Если недвижимость, занимаемая собственником, становится инвестиционным имуществом, Группа отражает такую недвижимость в соответствии с учетной политикой по основным средствам до даты изменения характера ее использования.

В случаях, когда объект инвестиционное имущество сдается в аренду полностью оборудованным, то данное оборудование или обстановка учитывается в качестве отдельного актива в составе инвестиционного имущества.

В случаях, когда часть объекта недвижимости используется для получения арендной платы, а другая часть – в производственных или административных целях, то стоимость объекта распределяется между категориями основных средств и инвестиционного имущества пропорционально площади здания, используемого в соответствующих целях.

***(i) Расходы на ремонт***

Группа учитывает в составе инвестиционного имущества расходы на проведение крупных ремонтов, которые необходимы для продолжения дальнейшего использования объектов.

***(g) Нематериальные активы***

***(i) Прочие нематериальные активы***

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. В себестоимость включаются все затраты, связанные с приобретением нематериального актива. Стоимость использования товарного знака Crowne Plaza и программного обеспечения Holidex, используемого Группой, определена на основании дисконтированной постоянной величины роялти, предусмотренных договором. В 2023 году в связи с приостановлением договора коммерческой концессии, данные нематериальные активы были списаны с баланса Группы (Примечание 17).

***(ii) Последующие затраты***

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если

они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

### **(iii) Амортизация**

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Применительно к нематериальным активам амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- |  |           |
|--|-----------|
| • лицензии   | 1–5 лет,  |
| • программное обеспечение                              | 1–19 лет, |
| • неисключительное право использования товарного знака | 20 лет.   |

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются. На балансе Группы отсутствуют нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования.

### **(h) Запасы**

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. В фактическую себестоимость запасов включаются затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку и прочие затраты на доставку запасов до их настоящего местоположения и приведения их в соответствующее состояние. Списание запасов осуществляется по средней себестоимости. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

### **(i) Обесценение**

#### **(i) Непроизводные финансовые активы**

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой дебиторской задолженности, денежных и приравненных к ним средств и корпоративных долговых ценных бумаг.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- *12-месячные ожидаемые кредитные убытки*: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- *ожидаемые кредитные убытки за весь срок*: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением следующих инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- прочие долговые ценные бумаги и остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск

(т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа решила принять в качестве допущения, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если платеж по нему просрочен более, чем на 90 дней. Применение более консервативного подхода в отношении признания ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности существенно не повлияли на сумму резерва и признание дополнительных сумм убытков во вступительном сальдо не потребовалось.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив, платеж по которому просрочен более, чем на 90 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если кредитный рейтинг по ней соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа считает этот рейтинг равным АА или выше по данным АКРА.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

#### **Оценка ожидаемых кредитных убытков**

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

#### **Кредитно–обесцененные финансовые активы**

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно–обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

#### **Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении**

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

#### **Списания**

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении физических

лиц Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 180 дней, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

*Займы и дебиторская задолженность и удерживаемые до погашения инвестиции в ценные бумаги*

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов и дебиторской задолженности и удерживаемых до погашения инвестиций в ценные бумаги, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и совместно, на уровне группы активов. Все займы и дебиторская задолженность, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Все значительные по отдельности займы, дебиторская задолженность и удерживаемые до погашения инвестиции в ценные бумаги, в отношении которых не выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности займы и дебиторская задолженность и удерживаемые до погашения инвестиции в ценные бумаги оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения займов и дебиторской задолженности и удерживаемых до погашения инвестиций со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) Нефинансовые активы**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива.

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС.

По результатам проверки на обесценение на отчетную дату какие-либо признаки обесценения не выявлены.

**(j) Вознаграждения работникам**

**(j) Планы с установленными взносами**

Планом с установленными взносами считается план вознаграждений работникам по окончании трудовой деятельности на предприятии, по условиям которого предприятие осуществляет фиксированные взносы в отдельную организацию (или фонд) и не несет каких-либо юридических или обусловленных сложившейся практикой обязательств по уплате дополнительных сумм.



Обязательства по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, в том числе в Государственный пенсионный фонд РФ, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги. Суммы взносов, уплаченные авансом, признаются как актив в тех случаях, когда предприятие имеет право на возмещение уплаченных им взносов или на снижение размера будущих платежей по взносам.

***(jj) Планы с установленными выплатами***

План с установленными выплатами представляет собой план вознаграждений работникам по окончании их трудовой деятельности на предприятии, отличный от плана с установленными взносами. Нетто-величина обязательства Группы в отношении пенсионных планов с установленными выплатами рассчитывается отдельно по каждому плану путем оценки сумм будущих выплат, право на которые работники заработали в текущем и прошлых периодах. Определенные таким образом суммы дисконтируются до их приведенной величины, и справедливая стоимость любых активов плана вычитаются. В качестве ставки дисконтирования обязательств используется рыночная доходность на конец отчетного периода государственных облигаций, срок погашения которых приблизительно равен сроку действия соответствующих обязательств Группы и которые выражены в той же валюте, в которой ожидается выплата этих вознаграждений.

Переоценки чистого обязательства плана с установленными выплатами, включающие актуарные прибыли и убытки, доход на активы плана (за исключением процентов) и эффект применения предельной величины активов (за исключением процентов при их наличии) признаются немедленно в составе прочего совокупного дохода. Группа определяет чистую величину процентных расходов (доходов) на чистое обязательство (актив) плана за период путем применения ставки дисконтирования, используемой для оценки обязательства плана с установленными выплатами на начало годового периода, к чистому обязательству (активу) плана на эту дату с учетом каких-либо изменений чистого обязательства (актива) плана за период в результате взносов и выплат. Чистая величина процентов и прочие расходы, относящиеся к планам с установленными выплатами, признаются в составе прибыли или убытка.

В случае изменения выплат в рамках плана или его секвестра, возникшее изменение в выплатах, относящееся к услугам прошлых периодов, или прибыль или убыток от секвестра признаются немедленно в составе прибыли или убытка. Группа признает прибыль или убыток от расчета по обязательствам плана, когда этот расчет происходит.

***(jjj) Прочие долгосрочные вознаграждения работникам***

Нетто-величина обязательства Группы в отношении долгосрочных вознаграждений работникам, отличных от выплат по пенсионным планам, представляет собой сумму будущих вознаграждений, право на которые работники заработали в текущем и прошлых периодах. Эти будущие вознаграждения дисконтируются с целью определения их приведенной величины, при этом справедливая стоимость любых относящихся к ним активов вычитается. В качестве ставки дисконтирования обязательств используется рыночная доходность на конец отчетного периода государственных облигаций, срок погашения которых приблизительно равен сроку действия соответствующих обязательств Группы и которые выражены в той же валюте, в которой ожидается выплата этих вознаграждений. Расчеты производятся с использованием метода прогнозируемой условной единицы. Переоценки признаются в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникают.

***(iv) Краткосрочные вознаграждения***

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

#### **(к) Резервы**

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

#### **(к) Обременительные договоры**

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

#### **(l) Выручка**

Выручка оценивается на основе возмещения, указанного в договоре с покупателем. Группа признает выручку по мере перехода контроля над товаром или услугой покупателю. По услугам, указанным в Примечании 7, выручка признается в момент, когда покупателю оказана услуга.

#### **(l) Услуги аренды**

Выручка от оказания услуг операционной аренды признается в том отчетном периоде, в котором соответствующие услуги были оказаны. Доход от операционной аренды определяется на основании размера договорных арендных выплат и признается равномерно на протяжении срока аренды, даже если поступления возникают не на этой основе. Затраты на стимулы, предлагаемые арендатору при заключении договора, уменьшают доходы от аренды с их равномерным распределением на протяжении всего срока аренды.

Обеспечительные платежи от арендаторов засчитываются в качестве оплаты за последний месяц действия договора аренды и, как правило, не возвращаются арендатору в виде денежных средств, соответственно признаются авансами.

#### **(ll) Выручка по договорам с покупателями**

Выручка от услуг питания представляет собой суммы счетов ресторанов, кафе и баров. Выручка признается в момент выставления счета.

Выручка от продажи членских карт фитнес-клубов признается равномерно в течение срока действия карты по каждому конкретному контракту.

Выручка от эксплуатации гостиниц представляет собой суммы счетов за гостиничные номера и прочие услуги, которые были оказаны, включая завтраки и пользование минибаром. Выручка признается на протяжении времени проживания в гостинице.

Договоры аренды с арендаторами могут включать в себя плату за отопление, электричество, связь и охранные услуги, предоставляемые третьим лицам, что составляет неарендный компонент выручки.

#### **(m) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по инвестированным средствам, дивидендный доход, прибыль от выбытия инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, прибыль от переоценки по справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменение которой отражается в составе прибыли или убытка, а также прибыль от переоценки до справедливой стоимости любой доли участия в приобретенном предприятии, имевшейся до его приобретения. Процентный доход признается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе

прибыли или убытка за период в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа, что в отношении котируемых ценных бумаг обычно имеет место на дату «без дивиденда».

В состав финансовых расходов включаются затраты по займам, амортизация дисконта по резервам и условному возмещению, убытки от выбытия имеющихся в наличии для продажи финансовых активов, убытки от переоценки по справедливой стоимости финансовых активов, классифицированных в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов (кроме торговой дебиторской задолженности).

Затраты по займам, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству актива, отвечающего определенным требованиям (или «квалифицируемого актива»), признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

## **(п) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

### **(i) Текущий налог**

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или, по существу, действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

### **(ii) Отложенный налог**

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности и, поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

#### **(о) Прибыль на акцию**

Группа представляет показатели базовой и разводненной прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается путем деления прибыли или убытков, приходящихся на долю держателей обыкновенных акций материнского предприятия, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение этого периода, скорректированное на количество находящихся у Группы собственных акций. Разводненная прибыль на акцию рассчитывается путем корректировки величины прибыли или убытка, причитающихся держателям обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении, скорректированного на количество имеющихся собственных акций, на разводняющий эффект всех потенциальных обыкновенных акций.

#### **(р) Аренда**

##### **А. Определение аренды**

Группа оценивает, является ли договор арендой или содержит арендные отношения, исходя из нового определения договора аренды. Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

##### **В. Группа как арендатор**

У Группы имеется один возмездный договор аренды муниципального земельного участка, а также несколько безвозмездных договоров аренды муниципальных земельных участков.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а

впоследствии — по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, и корректируется для отражения определенных переоценок обязательства по аренде. Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он представляется в составе инвестиционной недвижимости. Такой актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Она переоценивается в случае изменения в будущих арендных платежах, вызванного изменением индекса или ставки, изменением расчетной оценки суммы, ожидаемой к уплате по гарантии остаточной ценности, или, по ситуации, изменениями в оценке наличия достаточной уверенности в том, что опцион на покупку актива или на продление аренды будет исполнен, или в том, что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующей потенциальной пересмотра этой стоимости или платежей органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

### **С. Группа как арендодатель**

Группа предоставляет в аренду свою инвестиционную недвижимость. Группа классифицировала эти договоры аренды как операционную аренду.

#### **(q) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Отчетные данные о результатах деятельности сегментов, используемые руководством, включают статьи, которые относятся к сегменту непосредственно, а также те, которые могут быть отнесены к нему на обоснованной основе. К статьям, которые не были распределены по определенным сегментам, относятся в основном корпоративные активы, а также активы и обязательства по налогу на прибыль.

Капитальные затраты сегмента представляют собой общую сумму затрат, понесенных в отчетном году на приобретение основных средств и нематериальных активов, за исключением гудвила.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на условиях независимости сторон.

### 38 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2024 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

**(a) МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»**

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие ключевые новые требования:

- Предприятия обязаны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно по категориям операционная, инвестиционная, финансовая и прекращенная деятельности, а также налога на прибыль. Предприятия также должны представлять промежуточный итог по операционной прибыли, который был определен согласно новым требованиям. Чистая прибыль компаний не изменится.
- Определяемые руководством показатели результатов деятельности (показатели ОРРД) раскрываются в отдельном примечании к финансовой отчетности.
- В стандарте содержится расширенное руководство по агрегированию и дезагрегированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все предприятия обязаны использовать промежуточный итог операционной прибыли в качестве отправной точки для составления отчета о движении денежных средств при представлении операционных денежных потоков косвенным методом.

Группа все еще находится в процессе оценки влияния нового стандарта, особенно в отношении структуры отчета о прибылях или убытках Группы, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых для ОРРД. Группа также оценивает влияние на порядок группировки информации в финансовой отчетности, в том числе в статьи, которые в настоящее время обозначены как «прочие».

**(b) Прочие стандарты**

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки, касающиеся классификации и оценки финансовых инструментов – Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7;
- Невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21).



Генеральный директор Компании

Страшко В.П.

4 апреля 2025 года

Главный бухгалтер Компании

Куркина И.В.