АКТ РЕВИЗИОННОЙ КОМИССИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ПРОВЕРКИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПАО «ЦЕНТР МЕЖДУНАРОДНОЙ ТОРГОВЛИ»

за 2022 год

Заключение подготовлено Ревизионной комиссией (далее – РК, Комиссия) на основании предоставленных руководством Публичного Акционерного Общества «Центр международной торговли» (далее – ЦМТ, Общество) документов, в том числе:

1. Бухгалтерский баланс на 31.12.2022 (форма № 1);
2. Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года (форма № 2);
3. Пояснения к бухгалтерскому балансу за 2022 год;
4. Отчет об изменениях капитала за январь-декабрь 2022 года (форма № 4);
5. Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2022 года (форма № 5);
6. Справка «Структура дебиторской задолженности ПАО «ЦМТ» на 31.12.2022;
7. Справка «Структура кредиторской задолженности ПАО «ЦМТ» на 31.12.2022;
8. Справка о структуре затрат ПАО «ЦМТ» за 2021-2022 гг.;
9. Остатки денежных средств на расчетных счетах на 31.12.2022;
10. Оборотно-сальдовая ведомость по сч. 51, 52 за 2022 год;
11. Информация о заключенных сделках по финансовой деятельности за 2022 год;
12. Финансовые вложения ПАО «ЦМТ» на 31.12.2021 и 31.12.2022 (расшифровка стр. 1240 и 1170 формы № 1);
13. Справка «Использование прибыли за 2022 год»;
14. Бюджет доходов и расходов ПАО «ЦМТ» за 2022 год;
15. Бюджет движения денежных средств ПАО «ЦМТ» за 2022 год;
16. Сведения о численности и заработной плате работников за январь-декабрь 2022 года;
17. Пояснительная записка к бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Ответственность за достоверность предоставленной информации несет исполнительный орган Общества.

Анализ бухгалтерской отчетности за 2022 год

Активы

По данным бухгалтерского баланса за 2022 год совокупные активы ПАО «Центр международной торговли» выросли на 4,3% по сравнению с началом отчетного года и составили 20 871,8 млн руб.

Основной причиной положительной динамики явился рост оборотных активов на 11,6%, связанный, прежде всего, с увеличением денежных средств и денежных эквивалентов.

Внеоборотные активы

Внеоборотные активы остались не прежнем уровне и составили 10 451,5 млн руб., на их долю приходится 50,1% в общей структуре активов.

Нематериальные активы составили 4,7 млн руб. (+139,3% с начала года), из них: исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания (85,1%); прочие нематериальные активы (14,9%).

В составе основных средств на общую сумму 8 344,6 млн руб.: инвестиционная недвижимость (65,1%); здания и сооружения (23,7%); машины, оборудование, транспортные средства (5,9%); производственный и хозяйственный инвентарь и пр. (5,3%).

Финансовые вложения на общую сумму 1 788,1 млн руб. представлены вкладами в уставные капиталы дочерних компаний, долговыми и долевыми ценными бумагами, котируемыми и не котируемыми на рынках, из них: участие в уставных капиталах (80,0%): долговые ценные бумаги (20,0%). Единицей указанных финансовых вложений являются доля, облигация, акция.

Прочие внеоборотные активы на общую сумму 84,5 млн руб. представлены затратами на приобретение программного обеспечения, страхованием имущества, лицензиями, сертификатами.

Оборотные активы

В общей структуре активов на 31.12.2022 оборотные активы составляют 10 420,3 млн руб., на их долю приходится 49,9%.

Запасы на общую сумму 188,6 млн руб. представлены: материалами (69,3%), товарами (30,6%), готовой продукцией (0,1%). Общество ежегодно проводит инвентаризацию запасов. По результатам инвентаризации и проверки на обесценение запасов, проведенной в рамках подготовки бухгалтерской отчетности за 2022 год, обесценившихся или неликвидных запасов не выявлено.

Наиболее ликвидные текущие активы: дебиторская задолженность и денежные средства совокупно выросли на 160,4% (2,6 раза). На конец отчетного периода они составили 3 739,2 млн руб. или 17,9% в структуре баланса.

Дебиторская задолженность на общую сумму 358,1 млн руб. представлена: начисленными процентами по размещенным банковским депозитам (46,0%); авансами, выданными поставщикам и подрядчикам (37,4%); задолженностью покупателей и заказчиков (12,1%); переплатой по налогам, сборам и страховым взносам (0,3%); прочей дебиторской задолженностью (4,2%).

В целом, с начала года дебиторская задолженность сократилась на 6,7%. Общество ежегодно проводит проверку на обесценение дебиторской задолженности, по результатам которой проводится расчет и создание резерва по сомнительным долгам (1 775,8 млн руб. на 31.12.2022).

В составе денежных средств на общую сумму 3 381,1 млн руб.: остатки на расчетных счетах и депозиты сроком до 3 мес. в рублях и валюте (99,5%); эквиваленты денежных средств (0,3%); наличные средства в кассе (0,2%).

На конец отчетного периода оборотные финансовые вложения сократились на 16,0% и составили 6 106,3 млн руб. или 29,3% в структуре баланса. В их составе: банковские депозиты от 3 мес. до 1 года в рублях и валюте (99,9%); ценные бумаги в доверительном управлении (0,1%).

Прочие оборотные активы представлены вексельными займами дочерним организациям на сумму 386,1 млн руб.

Пассивы

По данным бухгалтерского баланса за 2022 год пассивы ПАО «Центр международной торговли» составили 20 871,8 млн руб.

Капитал и резервы

В части пассивов рост валюты баланса произошел за счет увеличения нераспределенной прибыли на 4,6%, которая по состоянию на 31.12.2022 составила 15 775,4 млн руб. или 75,6% в структуре баланса.

Долгосрочные обязательства

Долгосрочные обязательства отсутствуют, что говорит о финансовой независимости компании и функционировании за счет собственных источников финансирования.

Краткосрочные обязательства

Краткосрочные обязательства выросли на 16,1%, в основном за счет увеличения кредиторской задолженности, и составили 1 393,1 млн руб. или 6,7% в структуре баланса.

Кредиторская задолженность на общую сумму 1 318,9 млн руб. представлена: авансами, полученными от покупателей (49,2%); задолженностью перед бюджетом (43,2%); задолженностью перед поставщиками и подрядчиками (4,5%); задолженностью перед персоналом (1,8%); прочими расчетами (1,3%). Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

В составе оценочных обязательств – обязательства перед персоналом по неиспользованным отпускам, которые на конец анализируемого периода составили 74,0 млн руб.

В целом структура баланса может быть признана удовлетворительной.

Доходы и расходы

В условиях негативного влияния геополитических и экономических факторов на уровень деловой активности, руководство ПАО «ЦМТ» разработало и реализовало ряд мероприятий, направленных на обеспечение стабильности операционной деятельности. В результате принятых мер, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности Общества показали положительную динамику.

Выручка за 2022 год выросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 5,7% и составила 6 633,2 млн руб.

Контроль себестоимости, коммерческих и управленческих расходов, увеличившихся в совокупности на 4,4% до 4 784,7 млн руб., позволили Обществу на операционном уровне получить прибыль от продаж в размере 1 848,5 млн руб., что на 9,5% выше уровня аналогичного периода прошлого года. При этом операционная рентабельность в отчетном периоде составила 27,9%, прибавив 1,0 п.п. по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года.

Отрицательное сальдо прочих доходов и расходов в размере 538,3 млн руб. не помешало Обществу получить по итогам отчетного периода чистую прибыль в размере 1 386,2 млн руб.

Анализ управленческой отчетности за 2022 год

В структуре доходов от продаж (выручки) в размере 6 633,2 млн руб. ключевыми являются:

- поступления от сдачи в аренду офисов и нетиповых помещений – 3 811,4 млн руб. или 57,4% (+5,3% к аналогичному периоду прошлого года);
- доходы от предоставления гостиничных услуг – 1 370,7 млн руб. или 20,7% (+9,5% к аналогичному периоду прошлого года);
- услуги питания – 871,0 млн руб. или 13,1% (+5,8% к аналогичному периоду прошлого года);
- конгрессно-выставочные услуги – 273,0 млн руб. или 4,1% (+2,6% к аналогичному периоду прошлого года);
- предоставление в аренду квартир – 190,5 млн руб. или 2,9% (+5,1% к аналогичному периоду прошлого года);
- прочие услуги (связь, автотранспорт, фото-услуги и др.) – 116,6 млн руб. или 1,8% (-10,7% к аналогичному периоду прошлого года).

Положительная динамика демонстрирует эффективность предпринятых руководством ПАО «ЦМТ» мер по стабилизации финансово-хозяйственной деятельности Общества на фоне санкционнных и короновирусных ограничений, таких как приостановление договора коммерческой концессии и ребрендинг гостиниц Crowne Plaza Moscow WTC и Holiday Inn Express Moscow-Khovrino, в ходе которого были зарегистрированы товарные знаки Plaza Garden Moscow WTC/Плаза Гарден Москва ЦМТ и Satelinn Moscow Khovrino/Сатэлинн Москва Ховрино; переориентация на внутренний спрос и сотрудничество с российскими компаниями-арендаторами; подключение гостиничного сегмента к основным российским системам бронирования (Броневик, Яндекс, Островок, Russpass) после приостановки деятельности крупнейших OTA компаний booking.com, Expedia и др.

В структуре затрат по операционной деятельности в размере 4 953,8 млн руб. основными являются:

- расходы на оплату труда, а также прочие расходы на персонал (страхование, обучение) – 1 829,7 млн руб. или 36,9% (+9,3% к аналогичному периоду прошлого года);
- прочие расходы (вкл. налог на имущество, расходы по договору коммерческой концессии, страховые взносы) – 1 596,5 млн руб. или 32,3% (+2,2% к аналогичному периоду прошлого года);
- материальные затраты (в т.ч. эксплуатационные расходы) – 851,8 млн руб. или 17,2% (+8,1% к аналогичному периоду прошлого года);
- амортизационные отчисления – 532,0 млн руб. или 10,7% (+39,0% к аналогичному периоду прошлого года);
- расходы на ремонт – 143,7 млн руб. или 2,9% (-18,6% к аналогичному периоду прошлого года).

С учетом указанной выше динамики, в качестве главного источника роста операционных затрат можно выделить амортизационные отчисления.

Валютная корзина Общества представлена денежными средствами в российских рублях – 54,4%, долларах США – 29,7%, Евро – 15,9%. Указанные средства размещены в банках, входящих в ТОП-10 надежных банков России, а именно: ВТБ, Сбербанк, Газпромбанк, Россельхозбанк, Райффайзенбанк

(кредитный рейтинг по национальной рейтинговой шкале Эксперт РА: «ruAAA», «ruAAA», «ruAA+», «ruAA», «ruAAA» соответственно, прогноз «стабильный»). Ставки размещения наиболее оптимальные для соответствующих сегментов денежного рынка. С начала года Обществом получен инвестиционный доход (в рублях и иностранной валюте) в размере 417,6 млн руб.

По состоянию на 31.12.2022 долгосрочные финансовые вложения ПАО «ЦМТ» представлены вкладами в уставные капиталы дочерних компаний, долговыми и долевыми ценными бумагами на общую сумму 1 788,1 млн руб., из них:

- дочерние организации (вклады в УК, долевые ценные бумаги) – 1 429,7 млн руб. или 80,0%;
- другие организации (инвестиционные паи, долговые ценные бумаги) – 358,4 млн руб. или 20,0%.

Финансовые вложения не имеют обременений, в залог не передавались. Способы оценки финансовых вложений в отчетном и предшествующем периоде не изменялись.

Вклады в уставные капиталы дочерних предприятий причисляются к категории финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, и отражаются по первоначальной стоимости.

Финансовые вложения в акции и облигации, по которым определяется текущая рыночная стоимость (котируемые ценные бумаги), в соответствии с учетной политикой Общества переоцениваются по текущей рыночной стоимости ежеквартально.

На балансе Общества числятся долгосрочные субординированные облигации АКБ «Пересвет» (ПАО) по текущей рыночной стоимости 358,4 млн руб. (цена последней сделки/котировка 31.12.2022 на Московской Бирже составила 13,75% от номинала). Результат от переоценки в размере 19,5 млн руб. отражен в составе прочих доходов в Отчете о финансовых результатах за 2022 год.

По состоянию на 31.12.2022 в составе оборотных финансовых вложений на общую сумму 6 106,3 млн руб.:

- банковские депозиты сроком от 3 месяцев до 1 года (в рублях и валюте) – 6 101,1 млн руб. или 99,9%;
- ценные бумаги в доверительном управлении – 5,2 млн руб. или 0,1%.

Проценты по депозитам и облигациям АКБ «Пересвет» (ПАО) в размере 475,5 млн руб. отражены в Отчете о финансовых результатах в составе процентов к получению.

По состоянию на 31.12.2022 денежные средства и денежные эквиваленты на общую сумму 3 381,1 млн руб. представлены:

- остатками на расчетных счетах и депозитами, размещенными на срок до 3 месяцев (в рублях и валюте) – 3 366,3 млн руб. или 99,5%;
- эквивалентами денежных средств – 9,5 млн руб. или 0,3%;
- наличными средствами в кассе – 5,3 млн руб. или 0,2%.

Под эквивалентами денежных средств понимаются вложения в высоколиквидные финансовые инструменты, легко обратимые в заранее известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В соответствии с принципом обеспечения доходности для акционеров на основании решения общего годового собрания акционеров от 15.04.2022 чистая прибыль 2021 года в размере 1 396,2 млн руб. использована следующим образом:

- выплата дивидендов – 695,4 млн руб. (49,8%);
- расходы на социальные цели – 15,3 млн руб. (1,1%);
- финансирование капитальных вложений – -25,1 млн руб. (-1,8%);
- осталась нераспределенной – 710,6 млн руб. (50,9%).

Размер дивидендов составил: 0,562248995983936 руб. на одну обыкновенную акцию, общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории 606 952 176,71 руб.; 0,562248995983936 руб. на одну привилегированную акцию, общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории 91 084 337,35 руб. Невыплаченные дивиденды депонируются эмитентом на срок пять лет.

Рыночная капитализация на конец IV квартала 2022 года

Обыкновенные и привилегированные именные акции Общества включены в Третий уровень листинга ценных бумаг на ПАО Московская Биржа.

С начала года рыночная капитализация Общества снизилась на 20,6% и составила 9 314,2 млн руб.:

Наименование показателя	на 31.12.2021	на 31.12.2022	изменение, %
рыночная капитализация (руб.):	11 727 240 000	9 314 160 000	-20,6%
- акции обыкновенные	*10 353 480 000*	*8 274 120 000*	*-20,1%*
- акции привилегированные	*1 373 760 000*	*1 040 040 000*	*-24,3%*

Председатель Ревизионной комиссии
ПАО «ЦМТ» **И.В. Кустарин**