Предварительно утвержден
решением Совета директоров 18.05.2026
(протокол заседания Совета директоров АО «Рубин»
от 18.05.2026 № 12/2025-2026)

Утверждено решением
годового Общего собрания акционеров
22.06.2026
(протокол годового заседания
Общего собрания акционеров АО «Рубин»
от 24.06.2026 № 1/2026)

# Годовой отчет АО «Рубин» за 2025 год

Генеральный директор [подпись] С.Г. Сафронов

Санкт–Петербург
2026 год

Обращение председателя Совета директоров АО «Рубин» ..... 3
Обращение генерального директора АО «Рубин» ..... 4
Раздел 1. Портрет Общества ..... 5
Раздел 2. Положение Общества в отрасли ..... 7
Раздел 3. Основные направления развития Общества ..... 17
Раздел 4. Финансово-экономические показатели отчетного года ..... 19
Раздел 5. Корпоративное управление ..... 24
Раздел 6. Управление рисками и внутренний контроль ..... 33
Раздел 7. Ключевые риски Общества ..... 36
Раздел 8. Социальная ответственность ..... 44
Раздел 9. Приложения к годовому отчету ..... 49

## Обращение председателя Совета директоров АО «Рубин»

По итогам 2025 года акционерное общество «Рубин» продемонстрировало положительные финансовые результаты. Общество подтвердило свою способность к стабильному росту и продолжает укреплять позиции, максимально используя открывающиеся возможности.

Инвестиционная деятельность АО «Рубин» по-прежнему сосредоточена на развитии и обновлении имущественных комплексов МДЦ «Нептун» и ТРК «Планета Нептун». Отдельного упоминания заслуживают успехи Санкт-Петербургского Океанариума, который из года в год демонстрирует устойчивый рост выручки и посещаемости.

Компетентность и высокий профессионализм персонала АО «Рубин» служит фундаментом для непрерывного совершенствования качества предоставляемых услуг. Благодаря этому компания успешно расширяет круг деловых партнёров и укрепляет лояльность посетителей своих имущественных комплексов.

В то же время перед компанией стоят задачи повышения прибыльности отдельных видов услуг в условиях конкурентной среды. Желаю коллективу Общества успехов в решении этой и других стоящих перед вами задач!

Игорь Вильнит

## Обращение генерального директора АО «Рубин»

Итоги 2025 года для акционерного общества «Рубин» отмечены существенными достижениями, положительно отразившимися на финансовых результатах компании. Достигнутые успехи создают надёжную платформу для реализации планов в 2026 году.

В 2025 году акционерное общество «Рубин» уделяло особое внимание укреплению взаимоотношений с действующими арендаторами, реализуя комплекс мер по повышению их лояльности. В условиях высокой конкуренции и изменения рыночных условий, часть контрагентов сократила свою деятельность либо покинула рынок. Действующие партнёры Общества сохранили позиции и получили возможности для развития. Они успешно воспользовались открывшимися возможностями и расширили бизнес, заняв освободившиеся площади в торгово-развлекательном комплексе «Планета Нептун» и многофункциональном деловом центре «Нептун».

Компания последовательно инвестировала в развитие инфраструктуры своих имущественных комплексов, обеспечивая высокий уровень сервиса в условиях меняющегося спроса. Это позволило АО «Рубин» соответствовать высоким стандартам качества, ожидаемым от предприятий сферы услуг в Санкт-Петербурге. Ключевыми факторами успеха в 2025 году стали гибкость и адаптивность бизнес-процессов.

Океанариум уверенно превзошел плановые значения экономических показателей. Этот успех – не просто финансовый показатель, а отражение растущего интереса к городу как туристическому центру. АО «Рубин», управляя таким знаковым объектом, вносит весомый вклад в создание привлекательного образа Санкт-Петербурга, способствуя росту его популярности среди путешественников.

Планомерно растущий интерес к Санкт-Петербургу как к туристическому центру стимулирует развитие всей сферы гостеприимства: гостиницы, рестораны фиксируют устойчивый рост спроса. Это связано с активизацией внутреннего туризма и повышенным вниманием к культурным достопримечательностям города.

На фоне позитивных прогнозов по увеличению туристического потока в 2026 году АО «Рубин» рассматривает возможности для укрепления позиций бизнеса. Компания планирует:

– развивать существующую инфраструктуру;

– расширять партнёрскую сеть в сфере услуг;

– внедрять современные стандарты сервиса;

– адаптировать предложения под потребности растущей аудитории туристов и жителей города.

Следует отметить, что планы по развитию могут быть осуществлены исключительно в рамках возможности проведения инвестиционной деятельности.

Сергей Сафронов

# Раздел 1. Портрет Общества

## 1.1 История создания и деятельности Общества

➢ Акционерное общество закрытого типа «Рубин» (АОЗТ «Рубин») создано на основании решения собрания учредителей от 16 апреля 1992 года. Основным видом деятельности Общества является коммерческая эксплуатация собственных объектов, расположенных в Санкт-Петербурге.

➢ Первая очередь бизнес–центра «Нептун» построена в 1991 году и приобретена АОЗТ «Рубин» по договору купли–продажи в октябре 1992 года. В ней располагались гостиница и офисные помещения. Для обслуживания Бизнес–центра в 1993 году создано дочернее предприятие АОЗТ «Рубин» – АОЗТ «Бизнес–центр «Нептун» (в дальнейшем переименовано в Закрытое Акционерное Общество «Международный Деловой Центр «Нептун» (ЗАО «МДЦ «Нептун»)).

➢ В 1994 году введена в строй вторая очередь международного делового центра «Нептун» (далее также МДЦ «Нептун»), в которой располагались офисные помещения, банк и гостиничные номера.



➢ В 2000 году завершено строительство третьей очереди МДЦ «Нептун» – гостиничного, офисного, ресторанного и спортивно-развлекательного комплексов.

➢ Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.06.2002 (на основании решения Общего собрания акционеров от 20.06.2002, протокол годового Общего собрания акционеров от 20.06.2002 № 1/02) зарегистрированы изменения в учредительных документах, АОЗТ «Рубин» переименовано в ЗАО «Рубин».




➢ В 2006 году введен в строй и начал работу торгово-развлекательный комплекс «Планета Нептун» (далее также ТРК «Планета Нептун», ТРК), в котором располагаются Океанариум, магазины, предприятия общественного питания, офисы предприятий, оказывающих услуги населению, развлекательные центры и подземный паркинг.

➢ В 2019 году ликвидировано дочернее общество ЗАО «Рубин» – ЗАО «МДЦ «Нептун», занимавшееся эксплуатацией международного делового центра «Нептун». В настоящий момент управление и эксплуатацией торгово-развлекательного комплекса «Планета Нептун» и международного делового центра «Нептун» осуществляет АО «Рубин».

➢ Решением внеочередного Общего собрания акционеров 15.05.2020 утвержден Устав ЗАО «Рубин» в новой редакции (протокол внеочередного Общего собрания акционеров от 19.05.2020 № 1/2020) и ЗАО «Рубин» изменило свою организационно-правовую форму (АО «Рубин»).

В 2025 году дочерние и зависимые общества у АО «Рубин» отсутствовали.

АО «Рубин» является акционером Акционерного общества «Негосударственный пенсионный фонд «Корабел» (доля в уставном капитале – 3,7855 %).

Основными активами Общества являются объекты недвижимого имущества:

- Торгово-развлекательный комплекс «Планета Нептун» общей площадью 28,7 тыс. м$^2$, принадлежащий Обществу на праве собственности (100 %), включающий арендные площади (торговые, офисные помещения, помещения для оказания различных видов услуг, общественного питания, досуга и развлечений) и единственный в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации Океанариум с центром розничной торговли морскими сувенирами;
- международный деловой центр «Нептун» общей площадью 25,7 тыс. м$^2$, принадлежащий Обществу на праве общей долевой собственности (99,71 %), включающий гостиничный, спортивный и ресторанный комплексы, конференц-залы, офисные помещения;
- земельный участок площадью 1 061 м$^2$, расположенный вблизи здания МДЦ «Нептун», принадлежащий Обществу на праве собственности (100 %), используемый под открытую платную парковку автотранспорта;
- квартира в Москве общей площадью 64,5 м$^2$, принадлежащая АО «Рубин» на праве собственности (100 %).

Общество реализует интересы своих акционеров посредством эксплуатации нежилой недвижимости, разделенной на два типа:

- операционная недвижимость, используемая для реализации Обществом собственных проектов:
  - океанариум;
  - гостиничный комплекс;
  - спортивный комплекс;
  - ресторанный комплекс;
  - розничная торговля;
  - парковка.
- коммерческая недвижимость:
  - недвижимость, предназначенная для сдачи в аренду (офисные и торговые помещения, квартира).

## 1.2 Ключевые события отчетного периода

Ключевой задачей АО «Рубин» является сохранение и развитие имущественных комплексов − зданий, которые составляют основу материальной базы Общества. Состояние активов напрямую влияет на эффективность работы и способность адаптироваться к изменениям рыночной конъюнктуры, поэтому Общество уделяет особое внимание поддержанию их в надлежащем состоянии и совершенствованию.

Важнейшими событиями отчетного года стали развитие и поддержание в должном техническом состоянии инфраструктуры ТРК «Планета Нептун» и МДЦ «Нептун». Представленные далее мероприятия позволили не просто сохранить имущественные комплексы в надлежащем состоянии, но и улучшить их эксплуатационные характеристики, повысить энергоэффективность и создать более комфортные условия для контрагентов, посетителей и гостей.

ТРК «Планета Нептун»

В 2025 году завершены работы по ремонту и модернизации имущественного комплекса.

В результате проведенного в сентябре периодического инструментального обследования главного аквариума определены первоочередные мероприятия по поддержанию и восстановлению поврежденных железобетонных конструкций. Перечень выполненных мероприятий:

- устранены протечки за счёт восстановления бетонных поверхностей;
- выполнены работы по заделке трещин специальными смесями;
- проведено укрепление стен современными материалами;
- смонтирована система подачи воздуха между стенами тоннеля и декоративными панелями.

МДЦ «Нептун»

Завершены работы по ремонту и модернизации имущественного комплекса:

1. Выполнен ремонт крылец центрального и офисного входов в здание МДЦ «Нептун».



2. Произведены работы по ремонту помещений:

- 278 м$^2$ коридоров 1, 4 и 6 этажей офисных блоков бизнес-центра.
- 118 м$^2$ помещений ресторанного комплекса;
- 1 410 м$^2$ помещений спорткомплекса в т.ч.: бассейна, саун (1 этажа), входной зоны, коридора, раздевалок на 2 и 5 этажах, сквоша и теннисного корта.

## Раздел 2. Положение Общества в отрасли

Основными видами деятельности Общества являются:

- обеспечение основной деятельности АО «ЦКБ МТ «Рубин»;
- организация зрелищно-развлекательных мероприятий (Океанариум);
- управление собственным нежилым недвижимым имуществом (в составе имущественных комплексов ТРК «Планета Нептун» и МДЦ «Нептун»);
- торговля сувенирной продукцией;
- предоставление услуг гостиницы, ресторана, спортивного комплекса;
- сдача помещений в аренду.

ТОРГОВО–РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС «ПЛАНЕТА НЕПТУН»

ТРК «Планета Нептун» – многофункциональный торгово-развлекательный комплекс, общая площадь которого составляет 28,7 тыс. м$^2$. В нём расположены магазины, предлагающие посетителям широкий спектр товаров, организации, предоставляющие населению услуги развлекательного характера, а также заведения общественного питания. Для удобства гостей в комплексе организована подземная парковка.




Главной достопримечательностью и «якорем» комплекса является единственный в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации Океанариум площадью около 5 тыс. м$^2$, размещенный на трех уровнях здания.

**Основные конкурентные преимущества ТРК «Планета Нептун»**

- Эксклюзивность предоставляемых услуг.

Океанариум является единственным Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации. Он обеспечивает высокий уровень привлекательности ТРК «Планета Нептун» для посетителей всех возрастов.

- Удобное расположение.

ТРК «Планета Нептун» удобно расположен в центре Санкт-Петербурга в пешей доступности от станций метро «Пушкинская», «Звенигородская» и «Обводный канал». В непосредственной близости к комплексу находятся крупные городские транспортные магистрали – улица Марата, набережная Обводного канала, Загородный проспект.

**Океанариум**

В последние годы наблюдается устойчивый рост интереса к внутреннему туризму в Российской Федерации. В 2025 году Санкт-Петербург подтвердил статус одного из ключевых туристических центров страны, установив новый рекорд по количеству посетивших город туристов.

Расположенный в ТРК «Планета Нептун» Океанариум, несомненно, играет значимую роль в формировании туристической привлекательности Санкт-Петербурга. Это значимый объект культурно-познавательного туризма, включённый в рекомендуемые для жителей и гостей города экскурсионные маршруты. Объект демонстрирует стабильно высокую посещаемость как среди индивидуальных путешественников, так и организованных туристических групп. Океанариум не имеет прямых аналогов в городе, что подчёркивает его уникальность и стратегическую значимость для развития туристической инфраструктуры Санкт-Петербурга.

Океанариум на постоянной основе реализует комплекс мероприятий по обновлению экспозиционной деятельности: совершенствует видовой состав коллекций, актуализирует демонстрационные зоны с учётом обратной связи от целевой аудитории, получаемой посредством анализа отзывов посетителей. Следует, однако, отметить, что в отчетном периоде не удалось в необходимом объёме пополнить экспозицию гидробионтов, что было обусловлено невозможностью проведения инвестиционных мероприятий.

В рамках текущей модернизации в кассовой зоне осуществлено обновление экспозиции: место черепахи занял аксолотль – вид, пользующийся особой популярностью у семей с детьми. Животное привлекает внимание, вызывает позитивные эмоции, повышает лояльность посетителей и заинтересованность программой опеки животных.



В 2025 году работники Океанариума принимали участие во многих мероприятиях, направленных на укрепление положительного имиджа Океанариума и его статуса как просветительского центра: выставке-конференции «Живое пространство», конференции «Аквариум как средство познания мира», фестивале «Открытый урок» в Летнем саду, экологическом квесте (командная игра) «Оберегая природу – оберегаем Родину», фестивале «В музей – сегодня, в науку – завтра!», организованном Комитетом по науке и высшей школе Администрации Санкт-Петербурга и других мероприятиях. Участие в этих мероприятиях способствовало, в том числе, привлечению к сотрудничеству с Океанариумом группы специалистов в сфере образования. Вместо традиционных обзорных экскурсий специалисты образовательных учреждений Санкт-Петербурга выбирают новый формат взаимодействия с обучаемыми – образовательные викторины по биологии и географии в рамках школьной программы. Данный подход можно считать эффективным инструментом проверки знаний учащихся, расширяющим возможности практического применения учебной информации.

В 2025 году выручка Океанариума составила рекордную сумму за всю историю его деятельности, начиная с 2006 года – 652 766 тыс. руб. (без НДС), что выше на 2 955 тыс. руб. (+0,45%) выручки Океанариума за 2024 год - 649 811 тыс. руб. (без НДС).

**Магазин морских сувениров**

Магазин «Морские сувениры» расположен на первом этаже галереи ТРК «Планета Нептун» и является одним из крупнейших в Российской Федерации среди магазинов, специализирующихся на данном виде продукции. Площадь магазина составляет 400 м$^2$ и включает в себя два торговых зала и четыре складских помещения. Пространство магазина организовано таким образом, что, заканчивая осмотр экспозиции Океанариума, все посетители проходят через торговые залы и имеют возможность ознакомиться с их ассортиментом и совершить покупки.



В связи с тем, что основной категорией посетителей являются семьи с детьми, 65 % торговой площади выделено под ассортимент для детей – мягкие игрушки, книги, развивающие и дидактические пособия, игры, наборы для творчества. Все это связано с тематикой Океанариума и способствует повышению интереса к морским обитателям после посещения экспозиций Океанариума.

В 2025 году в магазине «Морские сувениры» были проведены подготовительные мероприятия, необходимые для работы в системе «Честный знак», обновлено программное обеспечение товароучетной программы «Торговое предприятие».

Конкурентоспособный уровень цен в 2025 году обусловлен рядом долгосрочных договоров поставки товаров (на период 18 и более месяцев), заключенных в 2024 году. Выручка магазина выросла в 2025 году за счёт оптимизации торговых процессов, закупочной деятельности, изменению ассортиментной политики, что позволило увеличить объём продаж в натуральных

единицах (штуках). В натуральных единицах продажи составили 203 521 шт., что на 13 240 штук больше (+9 %) аналогичных показателей 2024 года.

Объем выручки магазина составил 72 460 тыс. руб. (без НДС), что на 8 391 тыс. руб. (+13 %) больше аналогичной выручки за 2024 год - 64 069 тыс. руб. (без НДС).

**Аренда помещений ТРК «Планета Нептун»**

В 2025 году на рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга произошли значимые изменения, отражающие общеотраслевые тренды и трансформацию потребительского поведения.

В отчётном периоде в городе были введены в эксплуатацию два крупных торговых центра:

- ТРК «Голливуд» общей площадью 115 тыс. м$^2$ (в т.ч. арендопригодная – 60 тыс. м$^2$);
- ТЦ «Парк Молл» общей площадью 35,0 тыс. м$^2$.

Дополнительно активизировалась аренда площадей в комплексе МЕГА Парнас (бывшая площадка ИКЕА), что свидетельствует о сохраняющемся спросе на торговые площади в ключевых локациях.

Согласно данным консалтинговой компании Knight Frank Russia, по состоянию на конец 2025 года обеспеченность торговыми площадями в Санкт-Петербурге достигла 464 м$^2$ на 1 000 жителей. Этот показатель превышает средние значения по другим крупным городам России.

Несмотря на рост совокупного предложения, значительная часть существующих торговых объектов города характеризуется физическим износом конструкций и инженерных систем, низкой адаптивностью к новым моделям потребительского поведения.

На фоне этих факторов наблюдается постепенное снижение актуальности классических крупных торговых центров. Согласно открытым источникам, доля вакантных площадей в традиционных торговых центрах Санкт-Петербурга в 2025 году увеличилась на 3–5 % по сравнению с 2024 годом.

Приоритетными форматами становятся:

- районные торговые центры с устойчивым локальным трафиком;
- объекты с высокой долей арендаторов досугового сегмента;
- торговые пространства в составе транспортно-пересадочных узлов;
- многофункциональные комплексы, сочетающие торговую, офисную и жилую функции.

2025 год характеризуется снижением покупательской активности в сегменте непродовольственных товаров. Экономическая ситуация оказала существенное влияние на потребительское поведение. По данным Росстата, в 2025 году зафиксировано снижение розничных продаж в сегменте «одежда и обувь» на 8,2 % в сопоставимых ценах относительно 2024 года. В частности, существенно сократились траты населения на базовую сезонную одежду, что привело к следующим последствиям:

- снижению трафика в торговых центрах на 10 %;
- изменению стратегии арендаторов: фокус сместился с расширения площадей на оптимизацию затрат и повышение функциональности пространств.

Поведение арендаторов торгового центра в 2025 году стало более прагматичным. Ключевые критерии выбора площадей в настоящее время – функциональность и эффективность использования пространства, а также возможность интеграции с сервисами доставки и онлайн-каналами.

В 2025 году на рынке коммерческой недвижимости зафиксированы признаки кризиса. Они проявились в массовом закрытии офлайн-магазинов и приостановке деятельности ряда арендаторов. Многие компании перешли на складскую модель работы, сфокусировавшись на онлайн-продажах через маркетплейсы — OZON, Wildberries и Lamoda. Рост конкуренции со стороны онлайн-платформ, которые обеспечивают более низкие цены за счёт экономии на аренде, оптимизации логистики и масштабных закупок, существенно изменил рыночную ситуацию.

Показательным примером стала ликвидация торговой точки сети «Летуаль» в ТРК «Планета Нептун». Её закрытие было вызвано снижением покупательской способности, падением спроса в премиум-сегменте и активным переходом потребителей на онлайн-покупки.

АО «Рубин» учитывает новые тенденции при планировании развития своих имущественных комплексов, делая ставку на создание многофункциональных пространств с высоким уровнем сервиса и устойчивой посещаемостью. Освободившиеся площади были

оперативно перераспределены между другими арендаторами ТРК «Планета Нептун», что позволило сохранить высокий уровень заполняемости комплекса.




В отчётном периоде на площадках ТРК «Планета Нептун» открылись новые торговые объекты, в том числе фирменный магазин женской одежды «LaDiano», специализированный магазин итальянских брендов, торговая точка по реализации бижутерии и аксессуаров «Signora D'Oro», а также магазин игрушек «Плюшевый рай».

АО «Рубин» уделяет приоритетное внимание поддержанию тесного и доверительного взаимодействия с действующими арендаторами. Сформировавшаяся система партнёрских отношений позволяет компании гарантировать высокий уровень заполнения вакантных площадей.

Выручка от сдачи в аренду помещений ТРК «Планета Нептун» за 2025 год составила 195 903 тыс. руб. (без НДС), что на 7 644 тыс. руб. (+4 %) больше аналогичной выручки за 2024 год (188 259 тыс. руб без НДС).

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР «НЕПТУН»

Международный деловой центр «Нептун» – многофункциональный комплекс общей площадью 25 700 м$^2$, включающий в себя:

- офисные помещения общей площадью 11 000 м$^2$ с 4 конференц-залами вместительностью от 10 до 110 человек;
- гостиничный комплекс, состоящий из двух корпусов категории 3 и 4 звезды, включающий в себя одноместные, двухместные номера, полулюкс, люкс, апартаменты, а также номер для людей с ограниченными возможностями. Все номера оборудованы минибарами, телевизорами со спутниковыми каналами, телефонами. Бесплатный WI–FI доступен на всей территории отеля. Часть номеров оборудована сейфами и кондиционерами. Общее количество номеров в гостиничном комплексе – 137. На 6 этаже гостиничного комплекса расположена действующая Часовня Рождества Христова;
- ресторанный комплекс с 3 банкетными залами на 100, 50, 15 мест, барами, боулингом и бильярдом. Ресторан обслуживает клиентов гостиницы (шведский стол), арендаторов офисов (бизнес-ланчи), участников конференций (кофе-брейки, фуршеты, комплексные обеды), посетителей спорткомплекса;
- спортивный комплекс, предоставляющий посетителям широкий спектр услуг, в том числе:
  - водный комплекс: бассейн, сауны, турецкая баня, инфракрасная кабина;
  - фитнес центр: зал для занятий аэробикой, тренажеры, солярий, массажный кабинет, теннисный корт.



**Основные конкурентные преимущества МДЦ «Нептун»:**

- репутация надежного делового партнёра;
- транспортная и пешая доступность (удобное расположение в центре Санкт-Петербурга, вблизи от станций метро «Пушкинская», «Звенигородская» и «Обводный канал»;

- наличие зеленой зоны (Багратионовский сквер), -повышающее привлекательность для арендаторов и клиентов гостиницы;
- наличие собственной парковки в центре города является большим удобством для арендаторов и посетителей;
- наличие комплексных решений при аренде офисных помещений или размещении в гостиничном комплексе (партнеры Общества могут воспользоваться различными типами услуг в одном здании).

**Гостиничный комплекс**

По итогам 2025 года Санкт-Петербург принял 12,4 миллиона туристов, что на 7 % превышает показатель предыдущего года. Город сохраняет устойчивые позиции на туристическом рынке и входит в топ наиболее востребованных направлений. Рост спроса обусловлен повышением популярности семейных путешествий, ростом числа повторных поездок туристов, и эффективной координацией работы туроператоров с гостиничным сектором. Согласно прогнозам Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, в 2026 году ожидается прирост туристического потока на 3–5 %, до уровня 12,8–13 миллионов человек, за счёт роста возвратной посещаемости и прогнозируемого увеличения числа иностранных гостей.

Несмотря на прогнозы Комитета по развитию туризма Санкт-Петербурга, перспективы увеличения доли иностранных туристов в ближайшем будущем представляются не столь оптимистичными. Совокупность факторов – от высокой стоимости поездки из-за усиления курса рубля до нестабильности авиасообщения из-за периодического закрытия аэропортов существенно ограничивает приток гостей.

Дополнительными барьерами выступают сложности с платёжной инфраструктурой, осложняющие использование безналичных расчётов, и административные правила, регулирующие активацию сим-карт для иностранных граждан. Изменение политики в сфере туризма со стороны Китая, выразившееся в сворачивании программ массового туризма, также повлияло на структуру въездного потока. В результате сегодня основную категорию иностранных туристов, посещающих Россию, составляют состоятельные индивидуальные путешественники.

В 2025 году на гостиничном рынке Санкт-Петербурга наблюдалась существенная корректировка планов по вводу новых средств размещения. Из запланированных 16 объектов были открыты лишь два: апарт–отель «Свет» (802 номера) и апарт–отель «Серебро» (88 номеров).

Реализация ряда проектов перенесена на последующие периоды:

- открытие апарт-отеля «Лахта Тауэр» (302 номера) и апарт-отеля «Херсонская, 39» (165 номеров) запланировано на 2026 год;
- ввод в эксплуатацию остальных объектов перенесён на период 2027–2030 годов.

Изменения оказали влияние на динамику ключевых показателей гостиничного рынка города. По данным компании «Тревеллайн», в 2025 году зафиксирован замедленный рост средней цены за ночь прирост составил 10 %, что на 14 % ниже показателя 2024 года. При этом, отмечено снижение уровня загрузки отелей на 4 % относительно предыдущего периода.

В 2025 году гостиничный сектор столкнулся с рядом существенных вызовов, влияние которых, согласно прогнозам, сохранится и в 2026 году:

- усиление конкуренции со стороны других форматов размещения – апартаментов и частного сектора, которые предлагают гостям повышенную гибкость условий, приватность, домашний комфорт и зачастую более привлекательные ценовые предложения;
- усиление ценового давления на отрасль: рост затрат вынуждает повышать тарифы, однако, качество услуг не всегда успевает адаптироваться к новым ожиданиям гостей, что вызывает вопросы к обоснованности повышения цен. В связи с этим особую актуальность приобретает задача чёткого обоснования ценности предоставляемых услуг;
- изменения в структуре потребительского спроса, связанные со сменой поколения потребителей, выросших в эпоху цифровых технологий, чьи предпочтения отличаются от предыдущих поколений (традиционные гостиничные форматы оказываются менее привлекательными для этой аудитории, что требует трансформации подходов к сервису и коммуникациям);

В 2025 году в гостинице «Нептун» проведены мероприятия по оптимизации рабочих процессов, пересмотрены расходные статьи, увеличено количество услуг, предоставляемых за дополнительную плату. Кроме перечисленного проведены следующие мероприятия:




- Отель прошёл процедуру самоклассификации, и с 1 апреля 2025 года ему присвоена категория 4 звезды. Таким образом, отель внесен в реестр сертифицированных средств размещения;
- проведены различные акции для гостей, бронирующих отель на официальном сайте, что позволило увеличить доход от прямых бронирований;
- разработана и внедрена программа лояльности для привлечения новых гостей, а также в целях увеличения доли постоянных клиентов. Это позволило увеличить загрузку и доход отеля на период «несезона». В среднем, отель получил по 21 повторному бронированию в месяц после регистрации в программе лояльности за период с октября по декабрь. Общее количество бронирований по программе составило 399 брони, из них 100 повторных;



- в связи с ориентацией отеля на сегмент «Семьи с детьми», отель увеличил продажи номеров высшей категории. Доход от продажи апартаментов, люксов и полулюксов составил более 10 014 тыс. руб. (без НДС), по сравнению с 4 397 тыс. руб. (без НДС) в 2024 году;

В течение всего отчетного года отель участвовал в более чем 20 профильных мероприятиях: конференциях, семинарах, выставках. Работники гостиницы проводят мониторинг сети Интернет, осуществляют личные визиты в отели Санкт-Петербурга. Данные мероприятия позволяют быть в курсе актуальных тенденций в гостиничных продажах и эксплуатации номеров, оптимизации работы персонала.

Средняя загрузка гостиничного комплекса за год составила 45 %, что на 5 % больше прошлого отчетного периода (включая номера, находящиеся на ремонте). Доход от сегмента индивидуальных туристов увеличился на 9 266 тыс. руб. (без НДС) по сравнению с прошлым годом, доход от бизнес-сегмента увеличился на 5 046 тыс. руб. (без НДС). Объём продаж в сегменте группового туризма уменьшился на 7 984 тыс. руб.

По результатам работы в 2025 году доход гостиницы «Нептун» составил 80 283 тыс. руб. (без НДС), что на 6 328 тыс. руб. (без НДС) (+9 %) больше, чем в 2024 году, несмотря на уменьшение номерного фонда на 22 номера.

**Спортивный комплекс**

В 2025 году рынок фитнес-услуг Санкт-Петербурга продемонстрировал умеренную динамику развития. За отчётный период в городе открылось 10 новых фитнес-клубов, при этом лишь один объект прекратил свою работу.

Согласно данным, полученным из открытых источников, на фоне роста стоимости фитнес-услуг в среднем на 9 % и снижения платёжеспособности населения наблюдается существенное усиление конкурентной борьбы: о росте конкуренции заявили 52,4 % операторов рынка. Практически все участники отрасли отмечают увеличение затрат на содержание объектов, включая расходы на коммунальные услуги, техническое обслуживание оборудования

и клининговые услуги. Дополнительным сдерживающим фактором развития выступает дефицит квалифицированного персонала: с кадровыми трудностями сталкиваются 71,4 % фитнес-клубов.

Результаты деятельности спорткомплекса «Нептун» за 2025 год отражают общую рыночную динамику с рядом специфических особенностей. Численность постоянных клиентов сократилась на 4 % относительно 2024 года и составила 1 060 человек. Доход от реализации клубных карт снизился на 5 %, что обусловлено решением Общества об отказе от проведения ежегодных акций по снижению стоимости услуг и корректировкой ценовой политики – тарифы были увеличены в среднем на 15-17 %.

К концу отчётного периода негативное отношение клиентов к отмене акций стало снижаться, а с декабря 2025 года продажи существенно выросли относительно декабря 2024 года. Расширение клиентской базы обеспечено за счёт привлечения новых посетителей, включая представителей более молодого поколения и категории «серебряных» клиентов (лиц старше 60 лет).

Дополнительно отмечен рост дохода от реализации дополнительных услуг. При этом спорткомплекс продемонстрировал устойчивость к отраслевым кадровым вызовам: штатный состав сохранён в полном объёме, несмотря на распространённый на рынке дефицит квалифицированных специалистов.



В 2025 году ключевые усилия Общества были направлены на пополнение и сохранение клиентской базы, что потребовало реализации ряда стратегических инициатив:

- проведена масштабная рекламная кампания в сети Интернет и обновлена наружная реклама (лайтбоксах и стендах), что способствовало привлечению новых клиентов;
- повышена эффективность продаж за счёт обучения персонала на онлайн-семинарах и лекциях. Обновлённый ассортимент фитнес-программ и проведение традиционных спортивных соревнований для взрослых и детей позволили расширить целевую аудиторию и повысить лояльность посетителей;
- обеспечено поддержание спортивного оборудования в исправном состоянии и проведён косметический ремонт помещений, что гарантирует высокий уровень комфорта и безопасности для всех клиентов спорткомплекса.

По результатам работы в 2025 г. выручка спорткомплекса составила 55 694 тыс. руб. (без НДС) и по сравнению с выручкой за 2024 г. – 52 704 тыс. руб. (без НДС) увеличилась на 2 990 тыс. руб. (+6 %).

**Офисные помещения**

По состоянию на конец 2025 года объём рынка качественной офисной недвижимости Санкт-Петербурга оценивается в 4,35 млн м$^2$, при этом уровень вакантных площадей составляет 4 % (около 180 тыс. м$^2$). Снижение доли свободных помещений обусловлено ограниченным объёмом нового строительства, а не ростом спроса со стороны арендаторов.

В условиях сохраняющегося дефицита качественных объектов и высокого спроса со стороны бизнеса текущий уровень вакантности формирует рынок арендодателя. Данная тенденция наглядно подтверждается результатами работы бизнес-центра МДЦ «Нептун».

В начале отчётного периода были сданы офисные помещения на 5 и 7 этажах гостиницы, после чего заполняемость бизнес-центра стабильно поддерживалась на уровне 100 %. В течение года около десяти арендаторов покинули комплекс, однако, освободившиеся площади оперативно заняли как действующие, так и новые клиенты. Среди них:

- ООО «ОСК-Энерго», увеличившее занимаемые площади;
- ООО «Центр геотехнического мониторинга»;
- ООО «Ромул-Мед»;
- ООО «ТД Антей».

Дополнительно в главном холле бизнес-центра размещён микромаркет самообслуживания ООО «АйВенд». Торговая точка предлагает посетителям готовую еду, снеки, сэндвичи и напитки, повышая уровень комфорта и сервиса на территории комплекса.

В рамках плановой модернизации инфраструктуры в 2025 году продолжено обновление коридоров и холлов офисной части бизнес-центра. Выполнен косметический ремонт на 1, 4 и 6 этажах офисного блока, что способствует поддержанию высокого стандарта качества помещений и созданию благоприятной рабочей среды для арендаторов.

Выручка от сдачи в аренду офисных помещений за 2025 г. составила 103 211 тыс. руб. (без НДС и без учета выручки от аренды конференц-залов), что на 16 493 тыс. руб. (+19 %) больше аналогичной выручки за 2024 г. – 86 718 тыс. руб. (без НДС).

**Конференц-залы**

В 2025 году наблюдался устойчивый рост спроса на почасовую аренду конференц-залов Общества. Порядка 20 клиентов на регулярной основе используют площадку бизнес-центра для проведения семинаров, конференций и тренингов.



Продвижение услуг осуществлялось в рамках целенаправленной рекламной кампании, реализованной на сайте rent.neptun.spb.ru и в сервисе Яндекс Директ. По итогам отчётного периода на площадке проведено 106 мероприятий. Выручка от предоставления услуг аренды конференц-залов составила 2 098 тыс. руб. (без НДС), что на 422 тыс. руб. (+25 %) превышает показатель 2024 года - 1 676 тыс. руб. (без НДС).

**Ресторанный комплекс**

В 2025 году на рынке общественного питания Санкт-Петербурга сформировались новые условия, характеризующиеся повышенной ценовой чувствительностью потребителей. Целевая аудитория отдаёт предпочтение форматам, обеспечивающим оптимальное соотношение цены и качества: наблюдается рост спроса на заведения быстрого обслуживания, пекарни и кофейни.

По результатам отраслевого исследования Ассоциации предприятий общественного питания динамика посещаемости предприятий общественного питания демонстрирует тенденцию к снижению или стагнации. Дополнительным фактором давления на традиционные заведения выступает активное развитие сегмента готовой еды в розничной торговле: ритейлеры существенно усиливают присутствие в данной нише рынка, оттягивая часть потребительского спроса.

Согласно открытым аналитическим данным, в 2025 году на центральных торговых улицах Санкт-Петербурга зафиксирована повышенная ротация арендаторов в сегменте общепита. Несмотря на снижение потребительской активности и рост операционных издержек, количество открывшихся новых заведений увеличилось на 15 % относительно предыдущего периода. При этом, количество предприятий общественного питания, прекративших работу, выросло на 35 % относительно предыдущего периода, что отражает тенденцию обострения конкурентной борьбы и сложности адаптации бизнеса к новым рыночным условиям.

Отрасль сталкивается с устойчивым дефицитом квалифицированного персонала. В условиях кадрового голода заведения вынуждены повышать уровень заработной платы для привлечения и удержания сотрудников, что ведёт к росту издержек и оказывает дополнительное давление на бизнес. Сложившаяся ситуация не позволяет говорить о стабилизации, по крайней мере в краткосрочной перспективе.

В 2025 году удалось существенно расширить круг корпоративных клиентов ресторана «Нептун». Партнерами АО «Рубин» стали следующие предприятия:

- Российский Профсоюз железнодорожников и транспортных строителей (РОСПРОФЖЕЛ);
- ООО «ЕВРОАВТО»;
- ООО «Медикор»;
- ООО «Технотерра»;
- АО «Почта России»;
- ППО АО «Автоваз»;
- ТОП ПАО «Ростелеком».



Благодаря развитию корпоративного направления выручка от проведения соответствующих мероприятий увеличилась относительно предыдущего периода.

Ресторан принял участие в организации ряда значимых событий, в том числе мероприятий, приуроченных к 125-летию АО «ЦКБ МТ «Рубин», а также в рамках фестиваля «Музеи России 2025».



Направление развлекательных услуг продемонстрировало положительную динамику в 2025 году. Организация 26 турниров по боулингу с участием молодёжных спортивных секций способствовала увеличению выручки от деятельности боулинга по сравнению с предыдущим отчётным периодом.

В целях поддержания стандартов обслуживания и обеспечения комфортных условий для гостей ресторана «Нептун» в отчётном году проведены работы по обновлению инфраструктуры – косметический ремонт туалетных комнат на втором и третьем этажах, обновление отделки лестничных маршей.

По результатам работы в 2025 г. выручка ресторана «Нептун» составила 39 359 тыс. руб. (без НДС), что на 2 925 тыс. руб. (без НДС) (+8 %) больше выручки за 2024 г.

**Выводы**

Выручка по имущественному комплексу ТРК «Планета Нептун» увеличилась на 20 417 тыс. руб. (без НДС) (+2 %) по сравнению с выручкой за 2024 год (914 545 тыс. руб., без НДС) и составила 934 962 тыс. руб. (без НДС). Выручка увеличилась по всем видам деятельности ТРК «Планета Нептун».

Основное увеличение коснулось магазина «Морские сувениры». Его выручка увеличилась на 8 391 тыс. руб. (без НДС) (+13 %), что явилось в основном следствием оптимизации торговых процессов, закупочной деятельности, изменения ассортиментной политики. Увеличение выручки от аренды площадей в ТРК «Планета Нептун» составило 7 644 тыс. руб. (без НДС) (+4 %). Оно связано с повышением ставок арендной платы и поддержанием высокой заполняемости комплекса.

Выручка по имущественному комплексу МДЦ «Нептун» увеличилась на 24 561 тыс. руб. (без НДС) (+10 %) по сравнению с выручкой за 2024 г. (257 437 тыс. руб., без НДС) и составила 281 998 тыс. руб. (без НДС). Увеличение коснулось всех видов деятельности МДЦ «Нептун».

Наибольший рост выручки произошел по аренде офисных помещений и конференц-залов. Он суммарно составил 16 915 тыс. руб. (без НДС) (+19 %). Увеличение выручки связано с ростом ставок арендной платы и увеличением площади, предназначенной для сдачи в аренду. По остальным видам деятельности МДЦ «Нептун» в 2025 году также наблюдался рост

показателей. Рост выручки по гостинице составил на 6 328 тыс. руб. (+9 %); по спорткомплексу 2 990 тыс. руб. (+6 %) и по ресторану 2 925 тыс. руб. (+8 %).

В 2026 г. прогнозируется дальнейшее увеличение выручки и сохранение устойчивых экономических показателей Общества.

# Раздел 3. Основные направления развития Общества

## 3.1 Стратегия развития Общества

Долгосрочная программа развития Общества Советом директоров не утверждалась.

Приоритетные задачи Общества определяются в соответствии с положениями Стратегии развития АО «ОСК» до 2036 года (включая общества Группы ОСК), утвержденной решением совета директоров АО «ОСК» (протокол от 19.12.2024 № 348СД-П)

Основными задачами в рамках обеспечения устойчивого развития Общества являются:

- повышение эффективности коммерческой эксплуатации активов Общества;
- обеспечение конкурентоспособности бизнеса

увеличение прибыли от основных видов деятельности.

Ведется постоянная работа по поддержанию эксплуатационных характеристик и повышению привлекательности объектов недвижимого имущества Общества.

На 2026 г. запланированы следующие работы:

1. ТРК «Планета Нептун»

Модернизация инфраструктуры здания, включающая улучшение доступности для маломобильных групп населения, модернизация инженерных коммуникаций, оснащение новым компьютерным оборудованием и создание новых экспозиций в Океанариуме.

2. МДЦ «Нептун»

Приобретение профессионального прачечного оборудования, создание и модернизация инженерных систем здания.

3. Специальные программы

Обеспечение экспериментальной отработки моделей и образцов морской робототехники, создаваемых АО «ЦКБ МТ «Рубин».

## 3.2 Инвестиционная политика

Инвестиционная программа общества не утверждалась. Инвестиционный план утверждается ежегодно в составе бюджета Общества.

Общая сумма расходов на инвестиционные мероприятия в 2025 г. составила 13 279 тыс. руб. (в т. ч. НДС), в том числе:

- по имущественному комплексу ТРК «Планета Нептун» – 746 тыс. руб.;
- по имущественному комплексу МДЦ «Нептун» – 12 532 тыс. руб.

По ТРК «Планета Нептун» была произведена окончательная оплата за оборудование для Океанариума.

Приняты к учёту два основных средства:

- светодиодный светильник на сумму 994,8 тыс. руб.;
- стационарный pH метр/иономер на сумму 497,8 тыс. руб.

В 2025 году в МДЦ «Нептун» завершены инвестиционные мероприятия, связанные с обеспечением противопожарной безопасности комплекса. Договоры по этим мероприятиям заключены в 2024 году и работы закончены в 2025 году.

Приняты к учёту четыре основные средства на общую сумму 17 251,9 тыс. руб. (без НДС), в том числе:

- система противопожарных штор на окнах здания на сумму 8 464,0 тыс. руб. (без НДС);
- система противопожарных клапанов в воздуховодах здания на сумму 218,3 тыс. руб. (без НДС);
- система видеонаблюдения в котельной на сумму 1 032,8 тыс. руб. (без НДС);
- система автоматического пожаротушения газового действия в здании котельной на сумму 7 536,8 тыс. руб. (без НДС).

Далее представлена информация о запланированной на 2026 г. инвестиционной деятельности АО «Рубин».

| № п/п | НАИМЕНОВАНИЕ СТАТЬИ | 2026 г. (план) тыс. руб. (в т. ч. НДС) |
|---|---|---|
| **1.** | **Инвестиционный план ТРК «Планета Нептун»** | **48 765** |
| 1.1 | Пандус для инвалидов на входе в ТРК «Планета Нептун» | 1 350 |
| 1.2 | Система автоматизированной платной парковки | 7 000 |
| 1.3 | Проект систем пожарной сигнализации и оповещения ТРК | 1 919 |
| 1.4 | Локальная система СКУД и охранной сигнализации (СКУД и ОС) | 1 670 |
| 1.5 | Модернизация системы видеоконтроля по периметру здания | 1 450 |
| 1.6 | АРМ, ноутбуки | 3 900 |
| 1.7 | Принтеры (3 шт) и МФУ (1 шт.) | 850 |
| 1.8 | Приобретение ИБП (4 шт.) | 500 |
| 1.9 | Сервер для центра мониторинга информационной безопасности (ЦМИБ) | 1 100 |
| 1.10 | Создание новых экспозиций Океанариума | 24 632 |
| 1.11 | Шкаф–холодильник на кормокухню | 408 |
| 1.12 | Проект и работы по прокладке кабельной линии КЛ–0,4 кВ и установке электрического щита вентиляции Океанариума | 3 986 |
| **2.** | **Инвестиционный план МДЦ «Нептун»** | **35 068** |
| 2.1 | Проект системы видеонаблюдения МДЦ | 624 |
| 2.2 | Система автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией | 31 063 |
| 2.3 | Профессиональная стиральная машина с электронагревом на 18–24 кг, (3 шт.) | 3 381 |
| | **ИТОГО** | **83 833** |

Инвестиционные расходы по имущественному комплексу ТРК «Планета Нептун» запланированы в размере 48 765 тыс. руб. (в т. ч. НДС).

Значимым направлением инвестиционной деятельности по ТРК «Планета Нептун» является проектирование и создание новых экспозиций Океанариума. По этому направлению на 2026 год запланировано следующее:

- начало выполнения работ по созданию экспозиции «Сад Угрей» (окончание запланировано на 2027 год.);
- начало выполнения работ по созданию экспозиции «Живые кораллы»» (окончание запланировано на 2027 год.);
- создание вольера–отсадника для передержки выдр.

На приобретение и создание основных средств для имущественного комплекса МДЦ «Нептун» запланировано 35 068 тыс. руб. (в т. ч. НДС).

Наиболее крупным направлением инвестиционной деятельности по МДЦ «Нептун» является:

- закупка профессиональных стиральных машин с электронагревом на 18–24 кг, (3 шт.);
- создание системы автоматической пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией.

## 3.3 Программа отчуждения непрофильных активов

В процессе управления непрофильными активами Общество руководствуется Программой отчуждения непрофильных активов АО «Рубин» (далее – Программа). Программа определяет цели, задачи, основные подходы и ключевые принципы, а также порядок выявления и реализации непрофильных активов.

Деятельность Общества в области управления непрофильными активами в отчетном периоде определяли следующие внутренние документы АО «Рубин»:

- программа отчуждения непрофильных активов АО «Рубин» и реестр непрофильных активов АО «Рубин», утвержденные решением Совета директоров 20.05.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 20.05.2022 № 14/2021-2022);
- программа отчуждения непрофильных активов АО «Рубин», утвержденная решением Совета директоров 26.12.2025 (протокол заседания Совета директоров Общества от 26.12.2025 № 5/2025-2026).

План реализации непрофильных активов Общества на отчетный период не разрабатывался, т.к. в Обществе отсутствовали непрофильные активы, подлежащие реализации.

# Раздел 4. Финансово–экономические показатели отчетного года[1]

## 4.1 Основные финансово–экономические показатели

Расчет показателей финансового состояния Общества основан на данных бухгалтерской отчетности.

тыс. руб.

| Наименование показателя | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. |
|---|---|---|---|
| Выручка | 1 059 093 | 1 171 982 | 1 217 082 |
| Себестоимость продаж | (591 148) | (629 109) | (761 844) |
| Прибыль (убыток) от продаж | 309 530 | 355 037 | 250 913 |
| Чистая прибыль (убыток) | 247 849 | 368 523 | 340 560 |
| Нераспределенная прибыль | 1 969 730 | 2 336 842 | 2 677 402 |

Существенное влияние на деятельность Общества в отчетном периоде оказывал рост бизнес-активности контрагентов и увеличение спроса на оказываемые услуги в связи с ростом туристического потока в Санкт-Петербурге.

тыс. руб.




[1] В настоящем разделе сумма частей целого не всегда равна итогу из-за применяемого арифметического округления

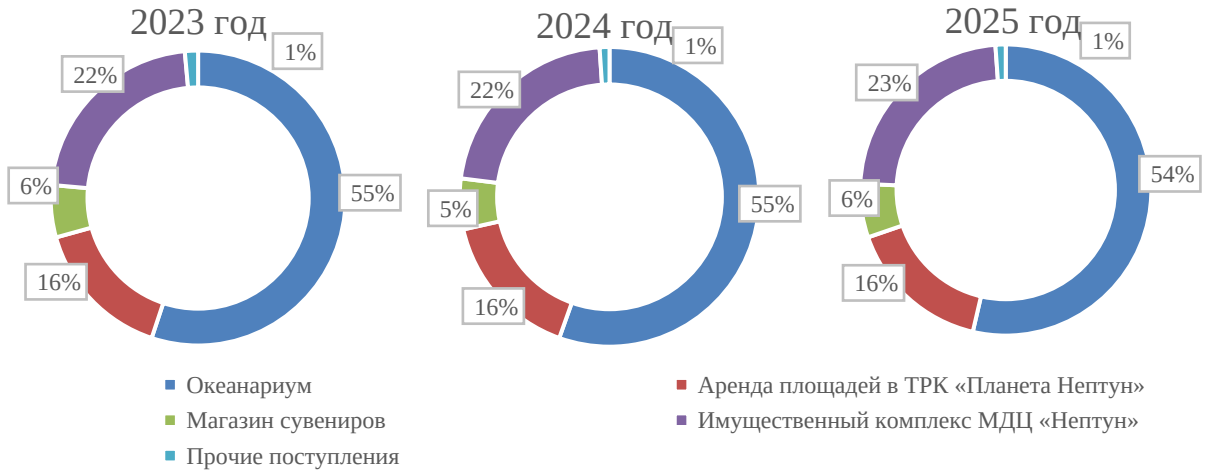
**Структура выручки в разрезе по сегментам**

тыс. руб.

| Наименование показателя | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. |
|---|---|---|---|
| **Выручка, в том числе:** | 1 059 093 | 1 171 982 | 1 217 082 |
| Океанариум* | 583 300 | 649 811 | 652 766 |
| Аренда площадей в ТРК «Планета Нептун»** | 165 110 | 188 259 | 195 903 |
| Магазин сувениров | 60 608 | 64 069 | 72 460 |
| Прочая выручка | 15 265 | 12 407 | 13 833 |
| Имущественный комплекс МДЦ «Нептун» | 234 312 | 257 437 | 281 998 |
| Обеспечение основной деятельности АО «ЦКБ МТ «Рубин» | 498 | 0 | 122 |

* В годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Рубин» за 2023 г. выручка по Океанариуму показана без учета выручки по дайв-центру и конкурсу «Большая регата», за 2024 год показана без учета выручки по дайв-центру, конкурсу «Большая регата» и конференции. Выручка по дайв-центру, конкурсу «Большая регата» и конференции была включена в годовую бухгалтерскую отчетность (ГБО) в строку «Прочие».

** В годовой бухгалтерской отчетности за 2023 и 2024 гг. выручка от аренды площадей в ТРК «Планета Нептун» показана без учета выручки от аренды парковки. Выручка от аренды парковки в ГБО включена в строку «Прочие».




В 2025 г. Обществу удалось достичь роста выручки по всем направлениям деятельности по сравнению с предыдущим годом. Выручка по ТРК «Планета Нептун» составила 934 962 тыс. руб. Рост выручки составил 20 417 тыс. руб. (2 %).

Основной рост произошел по выручке магазина «Морские сувениры» – 8 391 тыс. руб. (13 %) и по выручке от аренды площадей в ТРК «Планета Нептун» – 7 644 тыс. руб. (4 %). Увеличение выручки магазина в основном связано с оптимизацией торговых процессов. Рост выручки от аренды площадей связан с повышением ставок арендной платы и поддержанием высокой заполняемости комплекса.

Выручка по имущественному комплексу МДЦ «Нептун» увеличилась на 24 561 тыс. руб. (10 %) по сравнению с выручкой за 2024 г. и составила 281 998 тыс. руб. Увеличение достигнуто по всем направлениям деятельности.

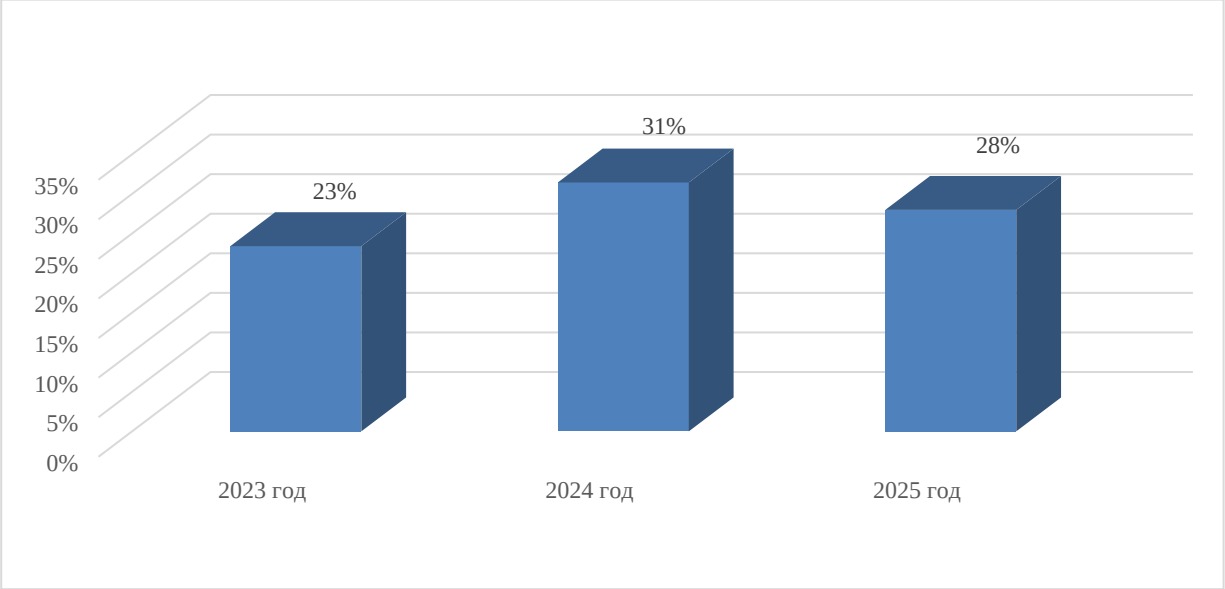
Самый большой рост выручки достигнут по выручке от аренды офисных помещений и конференц – залов – на 16 915 тыс. руб. (19 %). Резкое увеличение выручки связано с увеличением количества площадей, сдаваемых в аренду и ростом арендных ставок.

Рост выручки по гостинице составил на 6 328 тыс. руб. (9 %); по спорткомплексу 2 990 тыс. руб. (6 %) и по ресторану 2 925 тыс. руб. (8 %).

**Показатели рентабельности**

| Наименование показателя | Формула для расчета | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. |
|---|---|---|---|---|
| Общая рентабельность | чистая прибыль / выручка от реализации | 23 % | 31 % | 28 % |
| Рентабельность продаж | прибыль от продаж / выручка от реализации | 29 % | 30 % | 21 % |
| Рентабельность продукции | прибыль от продаж / себестоимость | 52 % | 56 % | 33 % |

**Общая рентабельность**




**Показатели достаточности собственных средств**

Одна из важнейших характеристик финансового состояния предприятия – стабильность его деятельности в долгосрочной перспективе или финансовая устойчивость.

| Наименование показателя | Формула для расчета | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. |
|---|---|---|---|---|
| Коэффициент общей финансовой независимости (автономии) | собственный капитал / активы | 0,88 | 0,89 | 0,90 |
| Коэффициент обеспеченности собственными средствами | (собственный капитал – внеоборотные активы) / оборотные активы | 0,74 | 0,79 | 0,84 |
| Коэффициент соотношения заемных и собственных средств | заемные средства/ собственный капитал | 0,13 | 0,12 | 0,11 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Рентабельность собственного капитала | чистая прибыль / собственный капитал | 12,5 % | 15,7 % | 12,7 % |

- Коэффициент общей финансовой независимости (автономии) показывает долю активов организации, которые покрываются за счет собственного капитала (обеспечиваются собственными источниками формирования). Показатель коэффициента не должен быть менее 0,5. Чем выше значение коэффициента, тем лучше финансовое состояние компании и выше финансовая независимость предприятия. Показатель в Обществе стабильно имеет значение более 0,5, что демонстрирует высокий уровень независимости Общества от заемных средств.
- Коэффициент обеспеченности собственными средствами показывает долю оборотных активов компании, финансируемых за счет собственных средств предприятия. Коэффициент обеспеченности собственными средствами рассчитывается для оценки платежеспособности предприятия. Согласно нормативным документам, нормальное значение коэффициента обеспеченности собственными средствами должно составлять не менее 0,1. Показатель в Обществе стабильно имеет значение более 0,1. Это означает, что структуру баланса АО «Рубин» можно признать удовлетворительной.
- Коэффициент соотношения заемных и собственных средств. Экономический смысл коэффициента соотношения заемных и собственных средств состоит в определении, сколько единиц заемных финансовых ресурсов приходится на единицу источников собственных средств. Рекомендуемое значение коэффициента меньше 1. Значение показателя по данным бухгалтерской отчетности АО «Рубин» отражает финансовую устойчивость и независимость предприятия от заемного капитала и обязательств.
- Рентабельность собственного капитала дает представление о доходах, которые предприятие зарабатывает для акционеров. Показатель определяет эффективность использования капитала, инвестированного собственниками предприятия. Значение данного показателя по данным бухгалтерской отчетности АО «Рубин» остается на достаточном уровне на протяжении нескольких лет.

**Ключевые показатели эффективности**

Система ключевых показателей эффективности (далее – КПЭ) необходима для объективной оценки достижения стратегических планов и целей, поставленных перед Обществом, Генеральным директором и работниками, входящими в перечень руководящих должностей.

В отчетном периоде действовало две редакции документа, регламентирующего систему оплаты труда, компенсационные и социальные выплаты руководящему составу АО «Рубин»:

- положение об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу, утвержденное решением Совета директоров АО «Рубин» 17.01.2024 (протокол заседания Совета директоров Общества от 17.01.2024 № 5/2023-2024);
- положение об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу, утвержденное решением Совета директоров АО «Рубин» 04.12.2025 (протокол заседания Совета директоров Общества от 04.12.2025 № 4/2025–2026).

Перечень руководящих должностей АО «Рубин» является приложением к вышеуказанным документам.

Основные принципы формирования и применения системы КПЭ в Обществе определены в Положении о системе ключевых показателей эффективности деятельности, применяемых в целях определения размера вознаграждения руководящего состава АО «Рубин» (далее – Положение о КПЭ, утвержденная приказом Генерального директора АО «Рубин» 12.12.2024 № 84 (начало действия – 01.01.2025).

Решением Совета директоров АО «Рубин» 30.05.2025 (протокол заседания Совета директоров Общества от 30.05.2025 № 12/2024–2025) утверждена карта КПЭ единоличного исполнительного органа АО «Рубин» на 2025 год. Карта КПЭ содержит финансово-экономические показатели КПЭ, показатели депремирования, а также методики их расчета.

В настоящем разделе в представленной ниже таблице указаны прогнозные значения. Итоговая степень достижения ключевых показателей эффективности деятельности за отчетный год утверждается отдельным решением Совета директоров Общества в порядке,

предусмотренном положением о системе ключевых показателей эффективности деятельности, применяемых в целях определения размера вознаграждения руководящего состава АО «Рубин» и Уставом Общества, утвержденным решением годового Общего собрания акционеров 23.06.2022 (протокол годового общего собрания акционеров от 24.06.2022 № 1/2022).

**Ключевые показатели эффективности Генерального директора АО «Рубин» за 2025 год**

| Наименование КПЭ | Целевое значение | Границы расчёта | Фактическое значение | Достижение КПЭ,% |
|---|---|---|---|---|
| Выручка от реализации, тыс. руб. | 1 215 873,29 (100%) | 90-120 % | 1 217 082,14 (100,10%) | 100,10 % |
| EBIT, тыс. руб. | 130 387 (100%) | 90-120 % | 160 115 (122,8%) | 122,80 % |
| Предельный размер накладных расходов, , тыс. руб. | 437 491,24 (100%) | 90-120 % | 432 120,42 (98,77%) | 101,23 % |
| Отсутствие тяжелых, групповых несчастных случаев и несчастных случаев со смертельным исходом | 0 | 100 | 0 | 100,00 % |
| Повышение исполнительской дисциплины по обязательным указаниям АО «ОСК» | 100,00 % исполнения обязательных указаний | 100 | 100,00 % | 100,00 % |

## 4.2 Информация о состоянии чистых активов

На протяжении последних лет стоимость чистых активов Общества значительно превышает размер уставного капитала, что полностью удовлетворяет требованиям, установленным нормативными актами к величине чистых активов, и свидетельствует о высоком уровне финансовой устойчивости Общества.

**Динамика чистых активов в 2023–2025 гг.**

тыс. руб.

| Отчетная дата | 31.12.2023 | 31.12.2024 | 31.12.2025 |
|---|---|---|---|
| Чистые активы | 1 984 741 | 2 351 853 | 2 692 413 |
| Уставный капитал | 49 | 49 | 49 |
| Сальдо изменения чистых активов | 1 984 692 | 2 351 804 | 2 692 364 |

## 4.3 Сведения о распределении чистой прибыли, полученной в отчетном году

Документ, регламентирующий дивидендную политику, органами управления Общества в 2025 г. не утверждался.

На годовом заседании Общего собрания акционеров АО «Рубин» 20.06.2025 (протокол годового заседания Общего собрания акционеров Общества от 24.06.2025 № 1/2025) принято следующее решение:

1. Чистую прибыль в размере 183 649 267,56 рублей направить на:

1.1 Инвестиции (в соответствии с пп. 20.91.01.06.032-20.91.01.06.035, 20.08.03.000.00, 20.08.04.000.00, 20.91.01.06.046 БДДС на 2025 год, утвержденного Советом директоров Общества) – 182 476 767,56 рублей;

1.2. Выплаты социального характера (предусмотренные коллективным договором Общества или решением Совета директоров Общества) – 700 000,00 рублей.

1.3. Вознаграждения и компенсации членам Совета директоров – 472 500,00 рублей.

2. Чистую прибыль в размере 184 874 127,90 рублей оставить нераспределенной.

**Сведения по выплате дивидендов по акциям Общества**

руб.

| Период | Обыкновенные акции | | Привилегированные акции | | Общая сумма налога по выплаченным дивидендам |
|---|---|---|---|---|---|
| | Общий размер дивидендов | Размер дивидендов на одну акцию | Общий размер дивидендов | Размер дивидендов на одну акцию | |
| 2023 (за 2022) | 95 266 380,00 | 426,00 | 8 520 000,00 | 426,00 | 3 040 280,00 |
| 2024 (за 2023) | – | – | – | – | |
| 2025 (за 2024) | – | – | – | – | |

Дивиденды по акциям Общества в 2024 году и в 2025 году не выплачивались. Задолженность по выплате дивидендов отсутствует.

## Раздел 5. Корпоративное управление

Процедуры корпоративного управления АО «Рубин» соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области корпоративного права и строятся на принципах, заложенных в кодексе корпоративного управления, одобренном Центральным Банком Российской Федерации (письмо Центрального Банка Российской Федерации от 10.04.2014 № 06–52/2463 «О кодексе корпоративного управления»).

Политика корпоративного управления в АО «Рубин» реализуется на основании действующего законодательства Российской Федерации и Устава Общества.

АО «Рубин» обеспечивает акционерам возможность участия в управлении Обществом и ознакомления с информацией о деятельности Общества в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208–ФЗ «Об акционерных обществах», Федеральным законом от 22 апреля 1996 г. № 39–ФЗ «О рынке ценных бумаг» и нормативными правовыми актами Центрального Банка Российской Федерации.

Основными принципами политики Общества в области корпоративного управления являются:

- обеспечение защиты прав и интересов акционеров и создание максимально благоприятной возможности для участия акционеров в заседаниях общих собраний;
- обеспечение эффективного взаимодействия Совета директоров с единоличным исполнительным органом Общества и разграничение их полномочий и ответственности;
- обеспечение прозрачности деятельности для акционеров и других заинтересованных лиц.

АО «Рубин» является непубличным акционерным обществом и не осуществляет публичное размещение ценных бумаг, однако, раскрывает сведения о деятельности Общества в объеме, соответствующем требованиям законодательства Российской Федерации для обществ с количеством акционеров более 50 и зарегистрировавшим проспект ценных бумаг.

В 2025 году объём раскрываемой информации был скорректирован из-за действующих ограничений в отношении АО «Рубин». Сокращение публикуемой информации носило незначительный характер. Общество последовательно придерживалось подхода, предусматривающего сочетание должной информационной прозрачности с учётом необходимости защиты интересов компании. Акционеры, как и прежде, располагали

исчерпывающими данными о работе органов управления Общества, что гарантирует соблюдение их прав и законных интересов.

Основными каналами раскрытия информации АО «Рубин» являются:

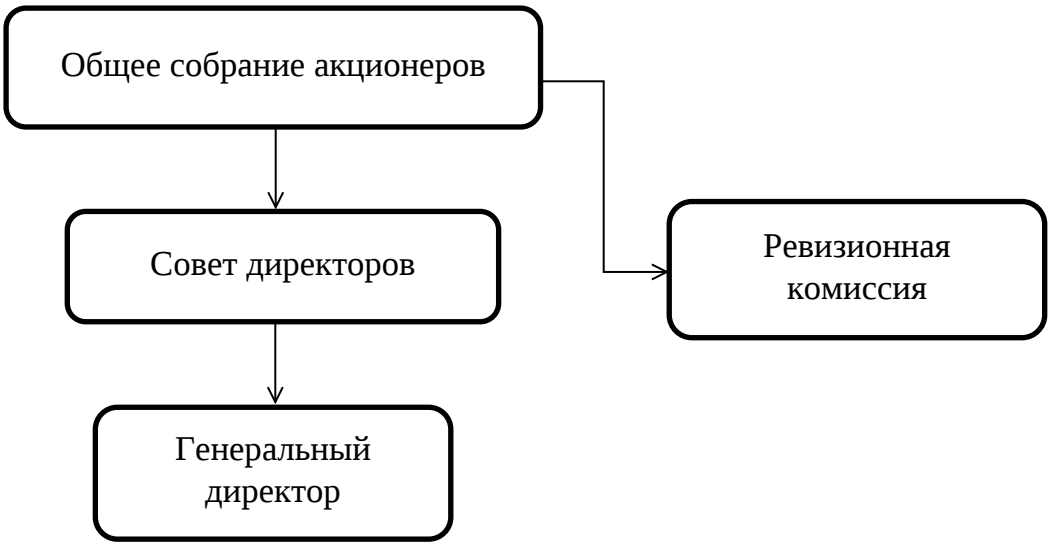
- официальный сайт Общества в сети Интернет;
- сайт уполномоченного агентства «ПРАЙМ», адрес электронной страницы: https://disclosure.1prime.ru/Portal/Default.aspx?emId=7809002741;
- сайт Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и– иных субъектов экономической деятельности (Федресурс): https://fedresurs.ru/company/91dd98ba-a444-4a57-9d2d-b9d0c50073b9. Раскрытие информации на вышеуказанном сайте происходит в соответствии со статьей 7.1 Федерального закона от 08 августа 2001 № 129–ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

В 2025 г. часть раскрываемой информации, предусмотренной для публикации законодательством Российской Федерации, автоматически закрывается на сайте Единого федерального реестра о фактах деятельности юридических лиц в связи с действием санкционных ограничений и в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 12.01.2018 № 5 «Об определении случаев, при которых отдельные сведения, указанные в пункте 7 статьи 7.1 Федерального закона «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», не подлежат размещению в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также лиц, в отношении которых указанные сведения не подлежат размещению в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В 2026 г. в целях развития системы корпоративного управления в Обществе запланировано:

- усиление мониторинга за изменениями законодательства Российской Федерации;
- расширение штата работников, ответственных за процессы корпоративного управления в Обществе;
- назначение Корпоративного секретаря.

## 5.1 Структура органов управления и контроля




## 5.2 Общее собрание акционеров

Высшим органом управления Общества является Общее собрание акционеров. Общее собрание акционеров осуществляет свою деятельность в соответствии с Уставом Общества. Общее собрание акционеров принимает наиболее важные решения, касающиеся принципиальных изменений в управлении Обществом, таких как:

- внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава в новой редакции;
- утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов управления Общества;

- избрание органов управления и контроля Общества – Совета директоров и Ревизионной комиссии;
- реорганизация Общества;
- изменение уставного капитала;
- распределение прибыли;
- принятие решения о выплате членам Совета директоров вознаграждений и компенсаций расходов, связанных с исполнением ими функций членов Совета директоров и установление размера таких вознаграждений и компенсаций.

20.06.2025 проведено годовое заседание Общего собрания акционеров со следующей повесткой дня:

| Реквизиты протокола | Вопросы повестки дня |
|---|---|
| Протокол от 24.06.2025 № 1/2025 | 1. Утверждение годового отчета общества |
| | 2. Утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества |
| | 3. Распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов) и убытков общества по результатам отчетного года |
| | 4. Принятие решения о выплате членам Совета директоров общества вознаграждений и (или) компенсаций расходов, связанных с исполнением ими функций членов Совета директоров, и установлении размера таких вознаграждений и компенсаций |
| | 5. Досрочное прекращение полномочий членов Совета директоров общества |
| | 6. Избрание членов Совета директоров общества |
| | 7. Избрание членов Ревизионной комиссии общества |
| | 8. Назначение аудиторской организации общества |

## 5.3 Совет директоров

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Совет директоров избирается решением Общего собрания акционеров в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208–ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом Общества, в количестве 7 (семи) человек на срок до следующего годового Общего собрания акционеров. В 2024 и 2025 году нормативными актами Российской Федерации была предусмотрена возможность избирать совет директоров акционерного общества на срок до третьего годового общего собрания акционеров (Федеральный закон от 14 июля 2022 г. № 292-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, признании утратившим силу абзаца шестого части первой статьи 7 Закона Российской Федерации «О государственной тайне», приостановлении действия отдельных положений законодательных актов Российской Федерации и об установлении особенностей регулирования корпоративных отношений в 2022 и 2023 годах», Федеральный закон от 26 декабря 2024 года № 494-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

В 2025 г. действовало два состава Совета директоров.

Срок полномочий нижеуказанного состава Совета директоров в соответствии с решением Общего собрания акционеров Общества 24.06.2024 (протокол годового Общего собрания акционеров Общества от 25.06.2024 № 1/2024) определен до третьего годового общего собрания акционеров с даты принятия решения. Вместе с тем, в соответствии с решением годового заседания Общего собрания акционеров от 20.06.2025 (протокол годового заседания Общего собрания акционеров Общества от 24.06.2025 № 1/2025) досрочно прекращены полномочия членов Совета директоров Общества, избранных решением Общего собрания акционеров 24.06.2024.

В период с 24.06.2024 до 20.06.2025 в соответствии с решением годового заседания Общего собрания акционеров от 24.06.2024 (протокол годового заседания Общего собрания акционеров Общества от 25.06.2024 № 1/2024) в состав Совета директоров Общества входили:

*В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 04.07.2023 No 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг», если в отношении эмитента действуют ограничительные меры, он вправе не раскрывать и (или) не предоставлять информацию по перечню согласно приложению к Постановлению. В отношении Эмитента действуют ограничительные меры. Таким образом, в соответствии с п.1 перечня к Постановлению Эмитент имеет право не раскрывать информацию о лицах,входящих в состав органов управления Эмитента.*
*Лица, входящие в состав Совета директоров АО «Рубин» не раскрываются.*

В период с 20.06.2025 по настоящее время в соответствии с решением годового заседания Общего собрания акционеров от 20.06.2025 (протокол годового заседания Общего собрания акционеров Общества от 24.06.2025 № 1/2025) в состав Совета директоров Общества входят:
-

**Участие членов Совета директоров в заседаниях**

Участие членов Совета директоров в заседаниях с 01.01.2025 до 20.06.2025

| № п/п | Члены Совета директоров | Количество заседаний в которых принято участие/Общее количество заседаний за период |
|---|---|---|
| 1 | - | 6/6 |
| 2 | - | 2/6 |
| 3 | - | 6/6 |
| 4 | - | 0/6 |
| 5 | - | 6/6 |
| 6 | - | 6/6 |
| 7 | - | 6/6 |

Участие членов Совета директоров в заседаниях с 21.06.2025 по 31.12.2025

| № п/п | Члены Совета директоров | Количество заседаний в которых принято участие/Общее количество заседаний за период |
|---|---|---|
| 1 | - | 5/5 |
| 2 | - | 4/5 |
| 3 | - | 0/5 |
| 4 | - | 5/5 |
| 5 | - | 5/5 |
| 6 | - | 5/5 |
| 7 | - | 5/5 |

В отчетном году проведено 11 заседаний Совета директоров (все в заочной форме).
Общее количество рассмотренных вопросов – 26:

- кадровые вопросы – 5;
- утверждение и рассмотрение внутренних документов – 6;
- вопросы, связанные с организацией работы Совета директоров и проведением заседаний Общих собраний акционеров – 15.

Положение о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров АО «Рубин», устанавливающее критерии определения размера и порядка выплат вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров Общества, утверждено внеочередным Общим собранием акционеров 15.05.2020 (протокол внеочередного Общего собрания акционеров Общества от 19.05.2020 № 1/2020).

В отчетном периоде годовым Общим собранием акционеров рассмотрен вопрос о выплате вознаграждения членам Совета директоров, связанный с исполнением ими функций членов Совета директоров в размере, рассчитанном в соответствии с утвержденным Положением о вознаграждении и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров АО «Рубин».

Общая сумма вознаграждения членов Совета директоров в соответствии с решением от 20.06.2025 (протокол годового заседания Общего собрания акционеров Общества от 24.06.2025 № 1/2025) составила 472 500,00 руб. Фактическая выплата составила 341 250,00 руб. (в т. ч. НДФЛ), с учетом взносов на сумму 102 375,00 руб. во внебюджетные фонды, итого 443 625,00 руб.

## 5.4 Корпоративный секретарь

Уставом Общества, утвержденным решением годового Общего собрания акционеров АО «Рубин» 23.06.2022 (протокол годового Общего собрания акционеров от 24.06.2022 № 1/2022) предусмотрена должность корпоративного секретаря Общества.

Решением Совета директоров АО «Рубин» 01.06.2021 (протокол заседания Совета директоров Общества от 01.06.2021 № 7/2020–2021) на должность Корпоративного секретаря АО «Рубин» назначен Сафронов Вадим Сергеевич сроком на 1 год. Кандидатура Сафронова В.С. предварительно согласована и утверждена на должность Корпоративного секретаря АО «Рубин» структурными подразделениями АО «ОСК».

Сафронов Вадим Сергеевич родился 09.01.1988 в Ленинграде. В 2010 г. закончил Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов.

С 2010 года работал в АО «ЦКБ МТ «Рубин» в структурных подразделениях, занимающихся корпоративным управлением. Приказом Генерального директора ЗАО «Рубин» от 17.02.2020 № 08/1 Сафронов В.С. назначен ответственным за корпоративное управление и надлежащее проведение корпоративных мероприятий в АО «Рубин» по совместительству с основной работой в АО «ЦКБ МТ «Рубин». 25.02.2021 Сафронов В.С. уволен из АО «ЦКБ МТ «Рубин» и 26.02.2021 принят на должность начальника отдела корпоративного обеспечения АО «Рубин» на полную занятость.

Решением Совета директоров АО «Рубин» 14.06.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 14.06.2022 № 15/2021–2022) Сафронов Вадим Сергеевич избран на должность корпоративного секретаря на 2 года. В связи с тем, что работа корпоративного секретаря предусматривает оплату, с В.С. Сафроновым после его избрания корпоративным секретарем АО «Рубин» в соответствии со ст.59 Трудового кодекса Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 197-ФЗ был заключен срочный трудовой договор.

По истечении срока действия, заключенного с В.С. Сафроновым срочного трудового договора ни одна из сторон не потребовала его расторжения, В.С. Сафронов продолжил работать в должности корпоративного секретаря АО «Рубин». В связи с этим, на основании ст.58 Трудового кодекса Российской Федерации от 30 декабря 2001 г. № 197–ФЗ Трудового кодекса Российской Федерации условие о срочном характере трудового договора утратило силу и трудовой договор с В.С. Сафроновым считался заключенным на неопределенный срок и продолжал действие до 02.06.2025.

С 02.06.2025 Сафронов В.С. В соответствии с личным заявлением от 28.05.2025 переведен на должность заместителя начальника отдела правового обеспечения (приказ о переводе от 28.05.2026 № 32/ОК). В соответствии с приказом от 02.06.2025 № 37-К Сафронову В.С. с 02.06.2025 поручена дополнительная работа в порядке увеличения объема работ, наряду с работой, определенной трудовым договором, на основании ст.ст. 60.2, 151 Трудового кодекса Российской Федерации. Дополнительная работа состоит в исполнении функций корпоративного секретаря в части организации проведения корпоративных мероприятий, раскрытия информации и иных функций в рамках корпоративного управления.

Основное место работы – АО «Рубин».

Деятельность корпоративного секретаря АО «Рубин» регулируется Уставом Общества. Корпоративный секретарь АО «Рубин» функционально подчиняется председателю Совета директоров АО «Рубин», административно – Генеральному директору АО «Рубин».

Положение о корпоративном секретаре Советом директоров Общества не утверждалось.

Корпоративный секретарь не имеет в собственности акций Общества. Сделок по приобретению/отчуждению акций Общества в отчетном периоде не совершал.

Вознаграждение Корпоративного секретаря в 2025 году регламентировано положением об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу акционерного общества «Рубин», утвержденным решением Совета директоров АО «Рубин» 17.01.2024 (протокол заседания Совета директоров Общества от 17.01.2024 № 5/2023–2024).

Вознаграждение корпоративному секретарю в 2025 г. не выплачивалось.

Ключевые функции и компетенции корпоративного секретаря

- Подготовка, проведение заседаний Совета директоров.
- Поддержка эффективной работы Совета директоров в соответствии с требованиями законодательства, Устава и внутренних документов Общества.
- Подготовка и проведение заседаний Общего собрания акционеров в соответствии с законодательством, Уставом Общества.
- Контроль за исполнением решений органов управления Общества.
- Организация текущего взаимодействия Общества с акционерами, координация действий Общества по защите прав и интересов акционеров.
- Раскрытие информации в рамках требований законодательства Российской Федерации.

**Единоличный исполнительный орган**

Генеральный директор является единоличным исполнительным органом Общества и действует на основании Устава Общества. Генеральный директор организует выполнение решений общих собраний акционеров и Совета директоров и осуществляет руководство текущей деятельностью Общества.

Решением Совета директоров АО «Рубин» 22.06.2022 (протокол заседания Совета директоров Общества от 22.06.2022 № 16/2021–2022) генеральным директором АО «Рубин» избран Сафронов Сергей Геннадьевич, с которым заключен трудовой договор сроком на 5 лет.

| | |
|---|---|
| Фамилия, Имя, Отчество | Сафронов Сергей Геннадьевич |
| Год рождения | 1956 |
| Сведения об образовании | Высшее. Военно-морское училище радиоэлектроники им. А.С. Попова; Военно-морская академия им. Н.Г. Кузнецова; Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов |
| Основное место работы | АО «Рубин»:<br>Генеральный директор |
| Доля в уставном капитале АО «Рубин» | Не имеет |
| Доля, принадлежащих обыкновенных акций АО «Рубин» | Не имеет |
| Сделки по приобретению/отчуждению акций общества | Не совершал |

По условиям трудового договора Генеральному директору по итогам работы за отчетный год может быть выплачена годовая премия.

В отчетном году порядок выплаты вознаграждения Генерального директора регламентировался Положением об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу АО «Рубин», в редакции утвержденной решением Совета директоров Общества от 17.01.2024 № 5/2023–2024 (протокол заседания Совета директоров Общества от 17.01.2024 № 5/2023-2024), с учетом изменений, отраженных в редакции, утвержденной решением Совета директоров от 04.12.2025 (протокол заседания Совета директоров Общества от 04.12.2025 № 4/2025-2026).

Решением Совета директоров АО «Рубин» 29.09.2025 (протокол заседания Совета директоров Общества от 29.09.2025 № 3/2025–2026) утверждена степень достижения КПЭ (карты КПЭ) единоличного исполнительного органа Общества по итогам 2024 г.

Советом директоров АО «Рубин» 29.09.2025 (протокол заседания Совета директоров Общества от 29.09.2025 № 3/2025-2026) принято решение об утверждении размера и выплате вознаграждения единоличному исполнительному органу общества по итогам 2024 года.

Вознаграждение выплачено в установленном Советом директоров Общества размере.

**Ревизионная комиссия**

Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров в соответствии с Уставом Общества избрана Ревизионная комиссия в составе 3 человек на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

В 2025 году действовало 2 состава Ревизионной комиссии Общества.

Состав Ревизионной комиссии, избранный решением годового Общего собрания акционеров Общества 24.06.2024 (протокол годового Общего собрания акционеров Общества от 25.06.2024 № 1/2024) и действующий с 24.06.2024 до 20.06.2025:

*В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 04.07.2023 No 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг», если в отношении эмитента действуют ограничительные меры, он вправе не раскрывать и (или) не предоставлять информацию по перечню согласно приложению к Постановлению. п.2 перечня к Постановлению Эмитент имеет право не раскрывать информацию о лицах, входящих в состав органов контроля Эмитента.*

| № п/п | Член Ревизионной комиссии | Должность на дату избрания |
|---|---|---|
| 1 | Член Ревизионной комиссии № 1 | - |
| 2 | Член Ревизионной комиссии № 2 | - |
| 3 | Член Ревизионной комиссии № 3 | - |

В соответствии с решением годового заседания Общего собрания акционеров 20.06.2025 (протокол годового заседания Общего собрания акционеров Общества от 24.06.2025 № 1/2025) с 20.06.2025 по настоящее время Ревизионная комиссия Общества действует в ранее избранном составе.

В отчетном году проведено 2 заседания Ревизионной комиссии.

В 2025 году Ревизионной комиссией согласно заключению от 17.04.2025 (протокол заседания Ревизионной комиссии от 14.04.2025 № 2/2024-2025) по итогам работы за 2024 год выданы замечания и рекомендации. Руководствуясь указанными замечаниями, Совет директоров Общества решением от 16.05.2025 (протокол заседания Совета директоров Общества от 16.05.2025 № 11/2024-2025) поручил Генеральному директору АО «Рубин» в течение 30 дней с момента принятия решения Советом директоров Общества представить Ревизионной комиссии АО «Рубин» план с перечнем мероприятий и указанием сроков их реализации по устранению замечаний, выявленных Ревизионной комиссией. План мероприятий подготовлен и направлен Обществом в Ревизионную комиссию. План мероприятий по устранению замечаний Ревизионной комиссии выполнен.

Положение о вознаграждении членов Ревизионной комиссии отсутствует. Вознаграждение членам Ревизионной комиссии в отчетном году не выплачивалось.

## Раздел 6. Управление рисками и внутренний контроль

### Система управления рисками и внутренний контроль

Для достижения стратегических целей в АО «Рубин» (далее – Общества) внедрена система управления рисками и внутреннего контроля (далее – СУРиВК). В соответствии с Уставом и организационной структурой АО «Рубин» подразделением, в компетенцию которого входит развитие СУРиВК, является отдел по внутреннему контролю и управления рисками (далее – ОВКиУР). Система управления рисками и внутреннего контроля сформирована на основе национальных и международных стандартов по внутреннему контролю и управлению рисками, включая, но не ограничиваясь ГОСТ Р ИСО 31000-2019 «Менеджмент риска. Принципы и

руководство», федеральное законодательство, рекомендации COSO ERM.

**Основные цели и задачи системы управления рисками и внутреннего контроля**

Ключевые цели и задачи СУРиВК АО «Рубин» определены Политикой управления рисками и внутреннего контроля АО «Рубин», утвержденной решением Совета директоров Общества 27.08.2021 (протокол заседания Совета директоров АО «Рубин» от 30.08.2021 № 5/2021–2022) (далее – Политика УРиВК).

**Основные цели СУРиВК**

1. Совершенствование процессов принятия решений, стратегического планирования, целеполагания и осуществления операционной деятельности с учетом рисков.

2. Обеспечение разумной уверенности в достижении целей, установленных стратегией развития судостроительной промышленности, Стратегией развития АО «ОСК» до 2036 года (включая общества Группы ОСК), связанных с операционной деятельностью, подготовкой отчетности и комплаенс.

**Основные цели СУРиВК**

1. Формирование корпоративной культуры управления рисками, развитие риск–ориентированного подхода, предполагающего принятие решений в рамках финансово–хозяйственной деятельности с учетом рисков и контроля.

2. Своевременное и полное информирование и аналитическое обеспечение процессов принятия управленческих решений, а также стратегического и операционного планирования деятельности.

3. Внедрение и совершенствование процессов и процедур управления рисками и внутреннего контроля.

4. Развитие комплаенс–функции в рамках функциональных направлений в целях контроля соблюдения законодательства, внутренних нормативных документов и норм деловой этики.

5. Обеспечение информационного обмена, установление необходимых форм отчетности о рисках и внутреннем контроле, информирование заинтересованных сторон Общества о рисках и внутреннем контроле.

СУРиВК АО «Рубин» состоит из субъектов, роли которых разграничены в зависимости от их участия в процессах разработки, внедрения и мониторинга эффективности СУРиВК. Распределение обязанностей и ответственности между участниками СУРиВК способствует эффективности реализации процесса управления рисками, исключает дублирование функций, обеспечивает согласованность и эффективность реализуемых мероприятий по управлению рисками. Участниками процессов СУРиВК АО «Рубин» являются:

- Совет директоров;
- Ревизионная комиссия;
- генеральный директор;
- руководители структурных подразделений – владельцы рисков;
- отдел по внутреннему контролю и управлению рисками;
- исполнители мероприятий по управлению рисками.

**Функции и задачи ОВКиУР**

ОВКиУР обеспечивает надлежащее и своевременное решение задач в части организации и эффективного функционирования СУРиВК в АО «Рубин». Для решения поставленных задач ОВКиУР выполняет следующие основные функции:

1. Реализация методологического обеспечения процессов управления рисками:

– формирование основных принципов СУРиВК, разработка и актуализация локальных нормативных актов по управлению рисками и внутреннему контролю.

2. Поддержание и координация процессов СУРиВК:

– совершенствование культуры управления рисками в АО «Рубин»;

– консультирование по вопросам повышения эффективности управления рисками и внутреннего контроля, содействие структурным подразделениям Общества и оценке рисков.

3. Организация управления рисками и внутреннего контроля в бизнес-процессах:

– интеграция управления рисками в процессы принятия управленческих решений для

оптимального использования ресурсов через управление балансом риска и доходности;

– определение комплекса аналитических процедур и методов идентификации, анализа и оценки рисков недостижения целевых стратегических ориентиров, целей бизнес-процессов;

– организация внедрения элементов СУРиВК в бизнес-процессы;

– определение владельцев рисков и их ответственности.

4. Представление информации о СУРиВК исполнительным органам АО «Рубин».

– предоставление отчетности по рискам и внутреннему контролю;

– информирование о статусе мероприятий по совершенствованию СУРиВК;

– оказание информационной поддержки руководству и работникам Общества при принятии управленческих решений, а также определение возможностей для оптимизации процессов.

5. Организация мониторинга и контроля за эффективностью СУРиВК:

– разработка и внедрение необходимых процедур для постоянного мониторинга и оповещения о рисках;

– поддержка непрерывности (стабильности) процессов за счет выявления, оценки и минимизация угроз, способных повлиять на результаты деятельности АО «Рубин»;

– организация и проведение оценки эффективности СУРиВК Общества.

**Перечень ключевых мер, направленных на совершенствование СУРиВК в отчетном периоде**

Основные мероприятия, реализуемые в отношении развития СУРиВК АО «Рубин», определяются по результатам проведения внутренней самооценки и/или внешней оценки эффективности и надежности функционирования системы управления рисками и внутреннего контроля.

В 2024 – 2025 годах оценка не проводилась, таким образом, дополнительные мероприятия, направленные на развитие СУРиВК в АО «Рубин», в отчетном периоде не утверждались и не реализовывались. В 2025 году была продолжена работа по повышению эффективности управленческих решений за счет развития СУРиВК, а также за счет развития риск–ориентированного подхода к управлению проектами и бизнес – процессами АО «Рубин»:

– организация работ по выявлению и мониторингу рисков в деятельности АО «Рубин» и разработка мероприятий по управлению рисками;

– работа по развитию риск-культуры в проектном и стратегическом управлении через интеграцию процессов СУРиВК в ключевые направления деятельности АО «Рубин».

Методы управления рисками и операционные меры по управлению идентифицированными рисками АО «Рубин», реализуемые в отчетном периоде, представлены в разделе 7 «Ключевые риски Общества» настоящего годового отчета.

В отчетном периоде отдел по ВКиУР АО «Рубин» принял следующие меры по снижению ключевых рисков и совершенствованию системы управления ими:

- проводил анализ деятельности АО «Рубин», по результатам которого сформированы Карта и Реестр основных факторов рисков (утверждены приказом от 28.11.2025 № 79 Генеральным директором АО «Рубин»), составлен план работ отдела по ВКиУР на 2026 г. (утвержден Генеральным директором АО «Рубин» 30.12.2025);
- осуществлял мониторинг рисков и мероприятий по управлению рисками. Результаты указанных мероприятий отражены в корпоративной периодической и годовой отчетности по рискам за 2025 г.;
- осуществлял ежедневную проверку счетов поставщиков услуг и арендаторов АО «Рубин» на предмет процедуры банкротства, смены юридических адресов и руководителей контрагентов, право подписи их представителей, соответствие реквизитов и наличие заблокированных счетов налоговыми органами, выявление исполнительных производств и наличие судебных разбирательств;
- оказывал консультационную помощь сотрудникам Общества;
- готовил письменные заключения по предполагаемым контрагентам при заключении новых договоров с целью выявления существенных рисков при принятии решения с приобщением к договорам;

- отслеживал реестр неблагонадежных контрагентов (поставщиков и арендаторов);
- проводил анализ деятельности поставщиков - участников закупки по Федеральному закону «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» от 18 июля 2011 г. № 223 ФЗ, а при необходимости - внутренние расследования по представленным документам участников закупок, осуществляя экономическую безопасность сделок.
- осуществлял контроль на наличие задолженностей по выставленным арендаторам счетам на оплату за отчетный период, а также контроль за выполнением обязательств по заявлениям арендаторов по просроченным платежам. Совместно с отделом аренды рассмотрен один случай невыполнения обязательств по договору аренды в ТРК «Планета «Нептун». Договор расторгнут и в настоящее время отделом правового обеспечения направлено исковое заявление в суд. Другие случаи длительных просрочек по аренде офисных и торговых площадей в ТРК «Планета «Нептун» и МДЦ «Нептун»отсутствуют;
- участвовал в составе ревизионных и закупочных комиссий, проводил ежемесячные, ежеквартальные, полугодовые и годовые ревизии в кассах Океанариума и магазине «Морские сувениры».

Процессы управления рисками и внутреннего контроля осуществлялись на основе принципов и подходов, норм и требований, терминологии, методологии, структуры отчетности и информационно - технологического обеспечения, единых для Группы ОСК. Принятые Обществом меры по управлению рисками позволили удержать риски в допустимых пределах и обеспечить достаточные гарантии достижения поставленных перед Обществом целей и задач.

## Раздел 7. Ключевые риски Общества

В АО «Рубин» определены наиболее существенные риски, реализация которых потенциально может оказать влияние на результаты деятельности общества, в том числе по недостижению установленных показателей эффективности по выполнению производственной программы.

В соответствии с Политикой управления рисками и внутреннего контроля АО «Рубин», утвержденной решением Совета директоров Общества 27.08.2021 (протокол заседания Совета директоров АО «Рубин» от 30.08.2021 № 5/2021–2022) (далее – Политика УРиВК) при управлении рисками используются следующие возможные методы реагирования на риски: принятие риска, избегание риска, добор риска, снижение риска, передача риска.

В целях эффективного функционирования и совершенствования СУРиВК АО «Рубин» применяет метод «снижение» для рисков внутренней среды и «принятие» для рисков внешней среды. В отчетном периоде работа СУРиВК позволяла результативно реагировать на факторы неопределенности и риски, обеспечивая достижение стоящих перед АО «Рубин» стратегических целей.

| Наименование риска | Описание риска | Уровень риска | Мероприятия по управлению рисками/меры реагирования |
|---|---|---|---|
| **1. Отраслевые риски** | 1. Риск снижения спроса и падения уровня арендных ставок на торговые и офисные площади | существенный | Регламентация бизнес-процессов и внедрение контрольных процедур по результатам анализа бизнес-процессов:<br>– ведение гибкой ценовой политики при предоставлении услуг Обществом;<br>– осуществлялся поиск и сохранение добросовестных контрагентов.<br><br>Поддержание эксплуатационных характеристик и повышение |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | привлекательности объектов недвижимого имущества Общества:<br>– разработка и представление на утверждение предложений по развитию и модернизации объектов недвижимости Общества, организация работ по их выполнению;<br>– контроль исправного состояния систем технического обеспечения работы объектов недвижимости Общества. |
| **1. Отраслевые риски** | 2. Риск снижения покупательского спроса на услуги, представленные в принадлежащих АО «Рубин» имущественных комплексах, а также снижения интереса к Океанариуму | существенный | **1. ТРК «Планета Нептун»**<br>Завершены все работы по ремонту и модификации имущественного комплекса.<br><br>**1.1. Аренда коммерческих площадей**<br>– проведён поиск клиентов для сдачи вОбеспечение экспериментальной отработки моделей и образцов морской робототехники, создаваемых АО «ЦКБ МТ «Рубин» и других обществ Группы ОСК аренду коммерческих помещений и работа с имеющимися арендаторами;<br>– заключено 20 краткосрочных договоров аренды коммерческих помещений и 62 дополнительных соглашения к действующим краткосрочным и долгосрочным договорам аренды.<br>**1.2.Океанариум**<br>– участвовал в мероприятиях города, организованных «Государственным Русским музеем» и Комитетами Администрации Санкт-Петербурга для поддержания положительного имиджа Океанариума и его статуса как просветительского центра;<br>– организовывал мероприятия по привлечению посетителей на экологические праздники, лекции, викторины, творческие конкурсы в Учебном центре Океанариума;<br>– открыл часть выставки «Человек и море».<br><br>**1.3. Магазин «Морские сувениры»** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | – проведена оптимизация торговых процессов и закупочной деятельности;<br>– внесены изменения ассортиментной политики и проведен поиск новых поставщиков;<br>– подключен к системе «Честный знак»;<br>– обновлено программное обеспечения.<br><br>**2. МДЦ «НЕПТУН»**<br>1. Поддержание здания в исправном техническом состоянии:<br>– разработана проектно-сметная документация пожарной и охранной сигнализации 5 и 7 этажей гостиницы;<br>– проведены аварийно-восстановительные работы системы контроля и управления доступом МДЦ.<br><br>2. Проведены закупочные процедуры для поддержания уровня безопасности.<br><br>**2.1. Аренда офисных помещений**<br>– введена почасовая аренда конференц-залов;<br>– осуществлен поиск клиентов для сдачи в аренду офисных помещений и работа с имеющимися арендаторами;<br>– заключено 40 краткосрочных договоров аренды офисных помещений и 115 дополнительных соглашений к действующим договорам аренды.<br><br>**2.2. Ресторан «Нептун»**<br>– проведены мероприятия, приуроченные к 125-летию АО «ЦКБ МТ «Рубин» и фестиваля «Музеи России 2025»;<br>– разработаны программы для привлечения новых клиентов и повышения качества обслуживания;<br>– привлечены к сотрудничеству новые крупные компании: Российский Профсоюз железнодорожников и |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | транспортных строителей (РОСПРОФЖЕЛ), «ЕвроАвто», ООО «Медикор», ООО «Технотерра», АО «Почта России», ППО АО «Автоваз» и ТОП ПАО «Ростелеком»;<br>– организовано 26 турниров с привлечением молодежных спортивных секций в зоне боулинга ресторана.<br><br>**2.3. Отель «Нептун»**<br>– осуществлен поиск новых поставщиков;<br>– проведена самоклассификация отеля.<br><br>Введены:<br>– акции для бронирующих отель на официальном сайте;<br>– новые услуги на сегмент «Семьи с детьми».<br><br>– принято участие и организовано более чем 20 профильных мероприятий: конференции, семинары, выставки;<br>– разработана программа поздравлений гостей совместно с Океанариумом, спорткомплексом, рестораном;<br>– установлен «Мини-маркет» в центральном холле;<br>– разработана и внедрена программа «лояльности» для привлечения новых клиентов.<br><br>**2.4. Спортивный комплекс «Нептун»**<br>– осуществлён контроль за исправностью технического оборудования и спортинвентаря;<br>– проведен косметический ремонт помещений;<br>– обновлена наружная реклама на лайтбоксах и стендах, в интернете;<br>– обновлены фитнес программы;<br>– усовершенствованы техники продаж путем участия сотрудников в самостоятельных онлайн-семинарах и лекциях; |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | – проведены традиционные соревнования среди взрослых и детей. |
| **1. Отраслевые риски** | 3.Риск, связанный с введением экономических санкций, направленных на ограничение товарооборота | критический | – проведен поиск надежных поставщиков и качественного оборудования;<br>– проведена тщательная разработка технической документации с целью получения высококачественных услуг и работ в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» |
| **2. Финансовые риски** | 1. Инфляционный риск-финансовый риск утраты стоимости актива или снижения величины дохода в реальном выражении из-за инфляции | существенный | Проведен мониторинг банков для размещения свободных финансовых средств |
| **3. Операционные риски** | 1.Риски транзакций бухгалтерии и финансовой службы:<br>– риск ошибок платежных операций;<br>риск неисполнения платежного календаря;<br>– риск неверного начисления налогов и сборов. | существенный | – осуществлён контроль по финансовой и кассовой дисциплине, законности списания с бухгалтерского баланса недостач, дебиторской задолженности и других потерь;<br>– осуществлён контроль за сохранностью бухгалтерских документов;<br>– осуществлён контроль за своевременной передаче первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета, а также за достоверностью этих данных;<br>– проведено обучение ответственных лиц по данному направлению. |
| | 2. Риски работы с поставщиками<br>– значительные | существенный | – обеспечена отделами и подразделениями Общества проверка контрагентов на |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | издержки, связанные со сменой поставщика;<br>– другие операционные риски финансово-экономических служб | | предварительном этапе заключения договоров, а также достоверность предоставляемых документов по закупочным процедурам и действующим договорам;<br>– осуществлён контроль по своевременной передаче первичных учетных документов для регистрации содержащихся в них данных в регистрах бухгалтерского учета, за достоверностью этих данных;<br>– осуществлён контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества в целях предотвращения неэффективного расходования денежных средств и исполнения бюджета;<br>– осуществлён контроль за обеспечением регулярного дублирования информации. |
| **3.Операционные риски** | 3.Источники, связанные с действиями человеческого ресурса компании:<br>– ошибки в действиях сотрудников;<br>– ошибки в построении организационных, информационных и прочих систем;<br>– коррупционные риски. | существенный | – осуществлён контроль (проверка контрагентов, внутренние ревизии) осуществлялся работниками Общества в соответствии с локальными нормативными актами, распорядительными, организационными и иными внутренними документами Общества.<br>– проведена ежегодная оценка имущественных комплексов Общества с целью регламентации показателей арендных ставок и эффективного управления имуществом Общества.<br><br>Осуществлён контроль по возможным фактам:<br>– коррупции при осуществлении закупок;<br>– применения к Обществу штрафных санкций;<br>– имущественных и финансовых потерь в результате противозаконных действий третьих лиц.<br><br>– проведено профессиональное обучение сотрудников по 42 направлениям. |
| **4. Правовые** | 1. Риски, | существенный | Осуществлён контроль по |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **риски** | связанные с изменением законодательства Российской Федерации | | следующим направлениям:<br>– выявлению нарушений либо отклонений от установленных правовых норм, предписаний компетентных органов, правовой модели;<br>– договорных рисков, связанных с закреплением в договорах ответственности сторон за их нарушение;<br>– рисков из других непубличных правоотношений – отношения по использованию объектов интеллектуальной собственности;<br>– рисков из публичных правоотношений, связанных с участием организации в административном, уголовном или гражданском судопроизводстве. |
| **4. Правовые риски** | 2. Риски соблюдения сводного законодательства. Соблюдение требований Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Федерального закона от 29 декабря 2012 № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе» и Федерального закона от 18 июля 2011 г. № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» (далее – сводное законодательство) | существенный | Осуществлён контроль по выявлению нарушений требований сводного законодательства.<br><br>Проведён плановый внутренний контроль по выявлению рисков за 2025 год и мониторинг эффективности системы управления рисками (приказ № 74/1 от 17.11.2025 АО «Рубин») по результатам которого сформированы и утверждены:<br>– карта и реестр основных факторов рисков (приказ АО «Рубин» от 28.11.2025 № 79);<br>– план работ отдела по ВКиУР на 2026 г. (утвержден Генеральным директором АО «Рубин» 30.12.2025).<br><br>Судебные разбирательства отсутствуют. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **5. Информационные риски и киберугрозы** | 1.Риски информационного обеспечения закупки | существенный | – осуществлён контроль за соблюдением требований законодательства Российской Федерации на электронных площадках для закупок;<br>– приобретены/продлены лицензии на систему виртуализации, антивирус;<br>– организовано обучение для 9 работников Общества по информационной безопасности на платформе https://secure-t.ru/;<br>– проведён мониторинг ИТ-инфраструктуры организации;<br>– проведено обновление программного обеспечения;<br>– устранены обнаруженные уязвимости. |
| **5. Информационные риски и киберугрозы** | 2.Риски, связанные киберугрозами. Киберугрозы, атаки на критическую инфраструктуру и связанные с этим риски кражи личных и корпоративных данных, остановки в работе основных направлений деятельности Общества. | существенный | – проведены мероприятия по защите от атак злоумышленников для компьютеров, серверов, мобильных устройств, электронных систем, критической инфраструктуры, сетей и данных.<br><br>Выпущены приказы:<br>– № 53 от 04.07.2025 «О прекращении использования в служебных целях приложений WhatsApp Messenger, Telegram и иных приложений иностранного происхождения»;<br>– № 59 от 11.08.2025 Об обработке и защите персональных данных АО «Рубин»;<br>– № 61А от 01.09.2025 «О принятии корпоративного стандарта по обеспечению информационной безопасности участников Группы ВТБ»;<br><br>С целью обеспечения безопасности работы веб-сайтов международного делового центра «Нептун» произведен переход на последние версии программного обеспечения. Сотрудники компьютерной группы прошли обучение на курсах повышения квалификации и импортозамещения |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **6. Террористические риски** | | существенный | Заключены договоры по охране имущественных комплексов АО «Рубин» с ООО «Комбат Секьюрити»;<br>– выставлены дополнительные 3 поста в предпраздничные и праздничные дни для усиления общественной безопасности на объектах Общества;<br>– проведено обучение персонала. |

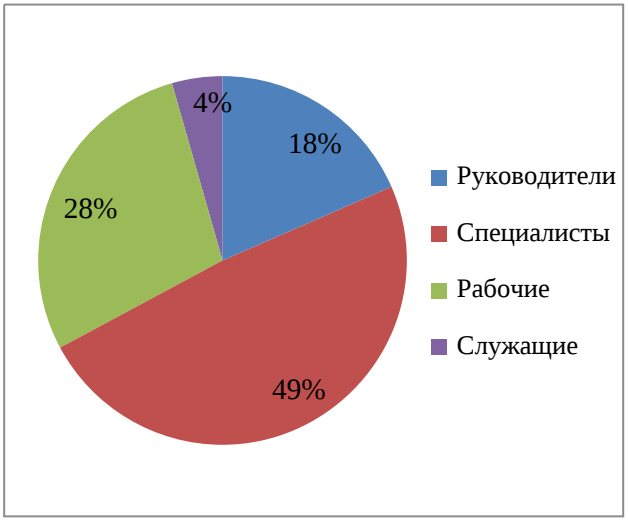
## Раздел 8. Социальная ответственность

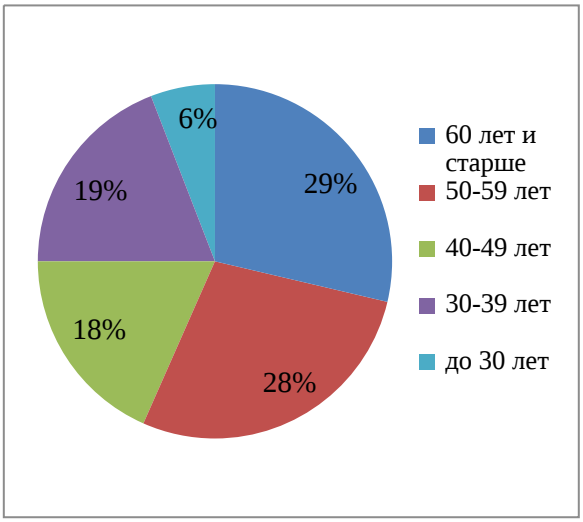
**Сведения о персонале Общества**

| **Персонал** | **2021 г.** | **2022 г.** | **2023 г.** | **2024 г.** | **2025 г.** | **Изменение 2025 г. к 2024 г. (процентов)** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Списочная численность на конец отчетного периода | 279 | 288 | 290 | 272 | 271 | -0,4 |
| Среднесписочная численность за отчетный период | 272,5 | 276,9 | 272,4 | 262,8 | 260 | -1,1 |
| Образовательный уровень: | | | | | | |
| Доля работников, имеющих высшее образование | 53 % | 53 % | 54 % | 56 % | 58 % | 3,6 |
| Доля работников, имеющих полное среднее и среднее специальное образование | 47 % | 47 % | 46 % | 44 % | 42 % | -4,5 |
| Структура по категориям | | | | | | |
| рабочие | 79 | 85 | 85 | 75 | 77 | 2,7 |
| служащие | 13 | 13 | 12 | 12 | 12 | 0 |
| специалисты | 122 | 127 | 130 | 125 | 132 | 5,6 |
| руководители | 65 | 63 | 63 | 60 | 50 | -16,7 |
| Возрастная структура | | | | | | |
| до 30 лет | 25 | 21 | 19 | 16 | 15 | -6,3 |
| 30–39 лет | 62 | 62 | 61 | 50 | 52 | 4,0 |
| 40–49 лет | 55 | 70 | 65 | 58 | 50 | -13,8 |
| 50–59 лет | 71 | 62 | 69 | 80 | 76 | -5,0 |
| 60 лет и старше | 66 | 73 | 76 | 68 | 78 | 14,7 |
| Средний уровень заработной платы, руб. | 62 376 | 68 481 | 76 446 | 84 981 | 101 745 | 19,7 |
| Число работников, прошедших обучение за счет общества | 48 | 69 | 95 | 123 | 116 | -5,7 |

Коллективный договор с работниками Общества в 2025 г. не заключался.

**Структура персонала в 2025 году**




**Обучение персонала в 2025 г.**

| **Обучение, категории** | **Количество участников в мероприятиях по обучению, чел.** | **Затраты на обучение, тыс. руб.** | |
|---|---|---|---|
| | | **План** | **Факт** |
| Затраты на обучение, оценку компетенций, квалификаций для допуска к использованию оборудования, к местам или условиям выполнения работ (обязательное обучение и оценка)<br><br>Руководители, специалисты, рабочие | 102 | 687 | 499 |
| Затраты на обучение и профессиональное развитие персонала, нацеленное на освоение компетенций для повышения производительности труда и качества продукции (необязательное обучение)<br><br>Руководители, специалисты | 14 | 1 746 | 729 |
| **ИТОГО:** | **116** | **2 433** | **1 228** |

В 2025 году в АО «Рубин» проведено профессиональное обучение по следующим программам:

- безопасные методы и приемы выполнения работ при эксплуатации, хранении и транспортировании баллонов со сжатыми, сжиженными и растворенными газами;
- специалист по пожарной профилактике;
- обучение работников структурных подразделений уполномоченных на решение задач в области гражданской обороны;
- обучение требованиям охраны труда;
- нормы и правила безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок. Модуль 2: «Безопасная эксплуатация тепловых энергоустановок»;
- организация безопасной эксплуатации эскалаторов и пассажирских конвейеров;
- основы безопасной эксплуатации объектов сети газопотребления. Повышение квалификации диспетчеров автоматизированных газовых котельных;
- специалист по пожарной профилактике;
- нормы и правила безопасной эксплуатации тепловых энергоустановок;
- оператор (дежурный) поэтажных эскалаторов (пассажирского конвейера);

- безопасные методы и приемы работ при эксплуатации баллонов;
- лифтёр-оператор по обслуживанию лифтов. Подготовка к периодической проверке знаний;
- общие вопросы охраны труда и функционирования системы управления охраной труда;
- организация безопасной эксплуатации лифтов;
- диспетчерский контроль работы лифтов, подготовка к периодической проверке знаний;
- специалист по пожарной профилактике;
- сертификация системных администраторов, расширенное администрирование ОС «Astra Linux Special Edition 1.8»;
- организация безопасной эксплуатации лифтов;
- диспетчерский контроль работы лифтов, подъемных платформ для инвалидов, эскалаторов, другого инженерного оборудования зданий и сооружений. Подготовка к периодической проверке знаний;
- общие вопросы охраны труда и функционирования системы управления охраной труда. (ЕОСИС);
- пожарная безопасность для руководителей организаций, лиц, назначенных руководителем организации ответственными за обеспечение пожарной безопасности на объектах защиты, в которых могут одновременно находиться 50 и более человек, объектах защиты, отнесенных к категориям повышенной взрывопожароопасности, пожароопасности;
- нормы и правила работы в электроустановках. Модуль 1: «Безопасная эксплуатация электроустановок. Нормы и правила работы в электроустановках потребителей электрической энергии II группа по электробезопасности»;
- нормы и правила работы в электроустановках. Модуль 2: «Безопасная эксплуатация электроустановок. Нормы и правила работы в электроустановках потребителей электрической энергии III-V группы по электробезопасности»;
- музейная педагогика;
- эффективные деловые коммуникации для руководителя;
- естественнонаучный музей: формирование, учет и хранение коллекций; просветительская деятельность;
- работа с нейросетями;
- продвижение в Telegram с нуля;
- управление IT в организации на основе ИТИЛ 4.0 (направляй, планируй, улучшай);
- руководитель IT службой компании;
- ИТИЛ 4.0: «Release. Control and Validation: управление изменениями, релизами и тестированием услуг в соответствии с ИТИЛ 4.0»;
- управление корпоративными закупками. Федеральный закон № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц»;
- новое в трудовом законодательстве: сложные вопросы, проблемы, коллизии;
- производственный персонал: управление, вовлечение, эффективность;
- важные изменения в трудовом законодательстве в 2025 г.;
- трудовое законодательство: итоги 2025 г. и изменения на 2026 г.;
- бухгалтерия индивидуального предпринимателя: спецрежимы, расчеты с сотрудниками, взаимодействие с ИФНС, фондами и банками;
- бухгалтерский учет и налогообложение в России;
- налог на прибыль и НДС-2025. Изменения. Сложные и спорные вопросы. Примеры из судебной практики;
- зарплата и зарплатные налоги – 2026;
- основные болезни рыб – пресноводных и морских. Содержание морских гидробионтов;
- морская аквариумистика от А до Я+микроскопия для аквариумистики.

**Социальные программы Общества**

Обеспечение работников дополнительными по отношению к действующему законодательству мерами социальной поддержки в 2025 году производилось на основании Положения о предоставлении социальных выплат работникам АО «Рубин» от 02.07.2020 № НОТ–1–20 (действует с 02.07.2020), утвержденного приказом Генерального директора от 02.07.2020 № 44.

**Перечень социальных программ, реализованных в 2025 г.**

| Социальные программы Общества | Краткое содержание (что входит в программу) | План (руб.) | Факт (руб.) |
|---|---|---|---|
| Обеспечение дополнительными социальными гарантиями работников организации | Оказание единовременной материальной помощи работникам, для которых работа в Обществе является основной, в следующих случаях: | 370 000,00 | |
| | – в связи с рождением ребенка, одному из работающих в Обществе родителей в размере 10 000 (десять тысяч) руб. | | 10 000,00 |
| | – в связи с юбилеем (50, 55, 60 лет и далее каждые пять лет) в размере 10 000 (десять тысяч) руб. | | 290 000,00 |
| | – на оплату ритуальных услуг в связи со смертью близкого родственника (супруга, родители, дети родные или усыновленные/удочеренные в установленном порядке) | | 70 000,00 |
| | – в связи с уходом на пенсию | | 40 000,00 |
| | – в связи с тяжелыми семейными обстоятельствами | | 60 000,00 |
| | – на дорогостоящее лечение | | 60 000,00 |
| | – на детский отдых | | 30 000,00 |
| Обеспечение сохранения и укрепления здоровья работников, содействие поддержанию здорового образа жизни | Добровольное медицинское страхование работников организации в СК «Капитал – полис» | 8 328 335,00 | 5 173 953,00 |

**Вознаграждение персонала**

Политика в области вознаграждения персонала в 2025 г. определялась:

- Положением Об оплате труда от 14.05.2019 № НОТ–2–19 (действует с 15.05.2019), утвержденным приказом генерального директора от 14.05.2019 № 22/1–к;
- Положением Об оплате труда работников АО «Рубин» от 07.05.2024 № НОТ–1–24 (действует с 07.05.2024) утвержденным приказом генерального директора от 07.05.2024 № 36;
- Положением О премировании от 12.12.2019 № НОТ–4–19 (действует с 01.01.2020), утвержденным приказом Генерального директора от 12.12.2019 № 44–к;
- Положением О премировании работников АО «Рубин» от 02.09.2024 (действует с 02.09.2024), утвержденным приказом Генерального директора от 02.09.2024 № 58.

Работникам, полностью отработавшим месячную норму рабочего времени и выполнившим норму труда (исполнившим должностные обязанности), гарантируется выплата установленного должностного оклада (месячной тарифной ставки) и других обязательных выплат в соответствии с законодательством Российской Федерации и Региональным соглашением о минимальной заработной плате в Санкт-Петербурге.

Фонд заработной платы (суммарное вознаграждение работников) за 2025 г. составил 319 398 815,08 руб., в т.ч. вознаграждение по итогам 2024 г. 31 488 450,94 руб. (в том числе уволенным сотрудникам – 1 891 608,00 руб.).

Индексация заработной платы произведена в 2025 г. в соответствии с изменением потребительских цен в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в размере, предусмотренном бюджетом Общества на 2025 г., утверждённым решением Совета директоров АО «Рубин» 18.03.2025 (протокол заседания Совета директоров АО «Рубин» 19.03.2025 № 9/2024-2025).

Доля условно – постоянной части в структуре средней заработной платы по организации составляет не менее 50 %. В состав условно – постоянной части заработной платы включаются все выплаты, производимые работникам в соответствии с Положением по оплате труда АО «Рубин», за исключением премиальных выплат.

В целях реализации единой политики в вопросах оплаты труда и материального стимулирования, установления доплат и надбавок, премирования, осуществления компенсационных и социальных выплат работникам АО «Рубин», должности которых включены в перечень должностей руководящего состава, в 2025 г. в Обществе действовало Положение об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу, утвержденное решением Совета директоров АО «Рубин» 17.01.2024 (протокол заседания Совета директоров Общества от 17.01.2024 № 5/2023-2024) и приказом от 17.01.2024 № 15.

### 8.2 Безопасность труда

Основным направлением деятельности Общества в области охраны труда является обеспечение сохранения жизни и здоровья работников процессе трудовой деятельности, минимизация рисков возникновения несчастных случаев для возникновения несчастных случаев.

Политика АО «Рубин» в области охраны труда включает в себя:

- приоритет сохранения жизни и здоровья работников в процессе их трудовой деятельности;
- соответствие условий труда на рабочих местах требованиям охраны труда;
- выполнение последовательных и непрерывных мер (мероприятий) по предупреждению происшествий и случаев ухудшения состояния здоровья работников, производственного травматизма и профессиональных заболеваний, в том числе посредством управления профессиональными рисками;
- учет индивидуальных особенностей работников, в том числе выбора оборудования, инструментов, сырья и материалов, средств индивидуальной и коллективной защиты, построения производственных и технологических процессов;
- непрерывное совершенствование и повышение эффективности системы управления охраны труда;
- обязательное привлечение работников, уполномоченных ими представительных органов к участию в управлении охраной труда и обеспечении условий труда, соответствующих требованиям охраны труда, посредством необходимого ресурсного обеспечения и поощрения такого участия.

Целями политики АО «Рубин» в области охраны труда являются:

- сохранение жизни и здоровья работников;
- создание безопасных условий труда;
- минимизация профессиональных рисков.

Политика в области безопасности труда Общества закреплена в Стандарте организации Политика в области безопасности труда Общества закреплена в Стандарте организации «Положение о системе управления охраной труда», утвержденном Генеральным директором АО «Рубин» 10.01.2022, введенным в действие Приказом Генерального директора АО «Рубин» от 11.01.2022 № 01 «О введении в действие Стандарта организации «Положение о Системе управления охраной труда».

Документы, регламентирующие политику Общества в области безопасности труда:

| **Наименование документа, регламентирующего политику Общества в области безопасности труда** | **№ дата Приказа о введении в действие** |
|---|---|
| Стандарт организации «Порядок производства водолазных работ в океанариуме ТРК «Планета Нептун»» | № 40/1 от 21.07.2021 |
| Стандарт организации «Положение о системе управления охраной труда» | № 01 от 11.01.2022 |
| Стандарт организации<br>«Порядок обеспечения работников СИЗ, форменной одеждой и снаряжением» | № 89 от 24.12.2025 |
| Стандарт организации<br>«Порядок идентификации опасностей, оценки и контроля рисков» | № 82 от 04.12.2024 |
| Стандарт организации<br>«Положение об обеспечении работников организации дерматологическими СИЗ и (или) смывающими средствами» | № 22 от 27.02.2024 |

Основными мероприятиями в области безопасности труда в АО «Рубин» в 2025 году, являлись:

| Мероприятия в области охраны труда | Затраченные средства, руб. (без НДС) | Затраченные средства, руб. (с НДС) |
|---|---|---|
| Проведение обучения работников в области охраны труда в сторонних организациях | 532 100,00 | |
| Проведение обучения работников в организации (вводные инструктажи, первичные инструктажи на рабочем месте, повторные инструктажи на рабочем месте) | - | - |
| Проведение предварительных и периодических медосмотров работников | 429 495,26 | - |
| Приведение локальных нормативных документов Системы управления охраны труда в соответствие с требованиями действующего законодательства | - | - |
| Разработка, согласование и утверждение инструкций по охране труда | - | - |
| Закупка и обеспечение работников СИЗ | 1 242 616,74 | 156 861,66 |
| Систематическое выявление опасностей и профессиональных рисков, оценка профессиональных рисков | - | - |
| Улучшение условий труда и снижение уровней профессиональных рисков, в т ч. гарантии и компенсации, предоставляемые работникам):<br>В т.ч:<br>- лечебно-профилактическое питание водолазов (на основании СОУТ);<br>- страхование водолазов от несчастных случаев | 725 320,24, в т.ч:<br><br>60 035,22<br><br>32 500,00 | <br><br>632 785,02<br><br>- |

За 2025 год несчастных случаев, связанных с трудовой деятельностью, не зафиксировано.

За 2025 год профессиональных заболеваний в результате воздействия на работника вредных производственных факторов в процессе трудовой деятельности не зафиксировано.

## Раздел 9. Приложения к годовому отчету

- Приложение 1. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г. – на 4 л.
- Приложение 2. Аудиторское заключение к бухгалтерской (финансовой) отчетности на – 1 л.
- Приложение 3. Объем каждого из использованных видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и денежном выражении – на 1 л.
- Приложение 4. Закупочная деятельность – на 1 л.
- Приложение 5. Сведения о сделках Общества в совершении которых имеется заинтересованность – на 1 л.
- Приложение 6. Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году, в том числе перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствие с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок – на 1 л.
- Приложение 7. Сведения о выполнении поручений Совета директоров – на 1 л.
- Приложение 8. Информация о базовых внутренних документах, являющихся основанием для формирования Годового отчета, а также регламентирующие функцию внутреннего аудита и вопросы деятельности системы внутреннего контроля и управления рисками – на 1 л.
- Приложение 9. Сведения об Обществе – на 2 л.

## 9.1. Приложение № 1 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2025 г.**

В настоящем годовом отчете представлены форма «Бухгалтерский баланс на 31.12.2025» и форма «Отчет о финансовых результатах за 2025 год».

Полная бухгалтерская отчетность за 2025 г. опубликована на сайте по адресу: https://disclosure.1prime.ru/Portal/Default.aspx?emid=7809002741

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.

| | Коды | | |
|---|---|---|---|
| Форма по ОКУД | 710001 | | |
| Отчетная дата (число, месяц, | 31 | 12 | 25 |
| по ОКПО | 23065189 | | |
| по ОКЕИ | 384 | | |

Организация Акционерное общество "Рубин"
Единица измерения тыс. руб.

| Пояснения [1] | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 20 25 г. [3] | На 31 декабря 20 24 г. [4] | На 31 декабря 20 23 г. [5] |
|---|---|---|---|---|---|
| | АКТИВ<br>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.1 | Нематериальные активы - всего, в том числе: | 1110 | 1 784 | 1 446 | 583 |
| 3.1 | Нематериальные активы в организации | 1111 | 1 784 | 1 446 | 583 |
| | Приобретение и создание нематериальных активов | 1112 | | | |
| | Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ | 1113 | | | |
| 3.2 | Основные средства - всего, в том числе: | 1150 | 1 122 395 | 1 212 657 | 1 214 157 |
| 3.2.1 | Основные средства | 1151 | 1 021 633 | 1 086 536 | 1 077 164 |
| 3.2.1 | Незавершенное строительство | 1152 | 15 046 | 13 570 | 5 965 |
| 3.2.2 | Авансы на приобретение и создание основных средств | 1153 | | 7 012 | 16 119 |
| 3.2.2 | Права пользования активами | 1154 | 85 716 | 105 539 | 114 909 |
| | Инвестиционная недвижимость | 1160 | | | |
| 3.3 | Финансовые вложения - всего, в том числе: | 1170 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| 3.3.1 | вклады в дочерние и прочие общества | 1171 | 10 000 | 10 000 | 10 000 |
| | займы выданные | 1172 | | | |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 14 862 | 12 111 | 12 662 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | | | 1 491 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 1 149 041 | 1 236 214 | 1 238 893 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 3.5 | Запасы - всего, в том числе: | 1210 | 44 937 | 41 775 | 31 788 |
| 3.5.1 | Сырье и материалы | 1211 | 34 153 | 20 444 | 12 505 |
| | Незавершенное производство | 1212 | | | |
| | Готовая продукция | 1213 | | | |
| 3.5.1 | Товары | 1214 | 10 784 | 21 331 | 19 283 |
| | Долгосрочные активы к продаже | 1215 | | | |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | | | |
| 3.6 | Дебиторская задолженность - всего, в том числе: | 1230 | 164 213 | 78 373 | 38 994 |
| | дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты): | 1231 | | | |
| | расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12311 | | | |
| | расчеты с покупателями и заказчиками | 12312 | | | |
| | не предъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления | 12313 | | | |
| | прочие дебиторы | 12314 | | | |
| 3.6.1 | дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты): | 1232 | 164 213 | 78 373 | 38 994 |
| 3.6.1 | расчеты с покупателями и заказчиками | 12321 | 14 302 | 12 824 | 8 977 |
| | расчеты с поставщиками и подрядчиками | 12322 | | | |
| | не предъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления | 12323 | | | |
| 3.6.1 | прочие дебиторы | 12324 | 149 911 | 65 549 | 30 017 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) - всего, в том числе | 1240 | | | |
| | предоставленные займы | 1241 | | | |
| 3.7 | Денежные средства и денежные эквиваленты - всего, в том числе | 1250 | 1 623 167 | 1 269 700 | 921 332 |
| 3.7 | расчетные счета | 1251 | 1 619 670 | 1 264 333 | 917 679 |
| | краткосрочные депозиты | 1252 | | | |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 4 532 | 17 638 | 18 234 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 836 849 | 1 407 486 | 1 010 348 |
| | БАЛАНС | 1600 | 2 985 890 | 2 643 700 | 2 249 241 |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 20 25 г [3] | На 31 декабря 20 24 г [4] | На 31 декабря 20 23 г [5] |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ПАССИВ**<br>**III. КАПИТАЛ** | | | | |
| 3.8 | Уставный капитал | **1310** | 49 | 49 | 49 |
| | Средства, полученные от акционеров до регистрации изменений в уставном капитале | 1311 | | | |
| | Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций | 1320 | ( ) | ( ) | ( ) |
| | Накопленная дооценка внеоборотных активов | **1340** | | | |
| | Добавочный капитал (без накопленной дооценки) | **1350** | 14 960 | 14 960 | 14 960 |
| | Резервный капитал | **1360** | 2 | 2 | 2 |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | **1370** | 2 677 402 | 2 336 842 | 1 969 730 |
| | Итого по разделу III | 1300 | 2 692 413 | 2 351 853 | 1 984 741 |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства - всего, в том числе | 1410 | | | |
| | Долгосрочные кредиты | 1411 | | | |
| | Отложенные налоговые обязательства | **1420** | 17 277 | 18 228 | 7 060 |
| | Оценочные обязательства | **1430** | | | |
| | Прочие долгосрочные обязательства | **1450** | 79 250 | 86 900 | 92 960 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 96 527 | 105 128 | 100 020 |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства - всего, в том числе | **1510** | | | |
| | в том числе:<br>Краткосрочные кредиты | 1511 | | | |
| | Краткосрочные займы | 1512 | | | |
| | Проценты по краткосрочным займам и кредитам | 1513 | | | |
| 3.9 | Кредиторская задолженность - всего, в том числе: | **1520** | 109 627 | 101 439 | 99 795 |
| | кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты): | 1521 | | | |
| | расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15211 | | | |
| | расчеты с покупателями и заказчиками | 15212 | | | |
| | прочая кредиторская задолженность | 15213 | | | |
| | кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты): | **1522** | 109 627 | 101 439 | 99 795 |
| | расчеты с поставщиками и подрядчиками | 15221 | 20 674 | 16 006 | 10 141 |
| | расчеты с покупателями и заказчиками | 15222 | 34 312 | 39 804 | 39 880 |
| | расчеты по налогам, сборам и страховым взносам | 15223 | 40 909 | 31 539 | 35 728 |
| | расчеты с персоналом по оплате труда | 15224 | 9 993 | 10 257 | 10 081 |
| | краткосрочные обязательства по аренде | 15225 | | | |
| | прочая кредиторская задолженность | 15226 | 3 739 | 3 833 | 3 965 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | | | |
| | Оценочные обязательства | **1540** | 53 487 | 46 796 | 29 457 |
| | Прочие краткосрочные обязательства | **1550** | 33 836 | 38 484 | 35 228 |
| | Итого по разделу V | **1500** | 196 950 | 186 719 | 164 480 |
| | **БАЛАНС** | **1700** | 2 985 890 | 2 643 700 | 2 249 241 |

Руководитель _____ Сафронов Сергей Геннадьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

" 09 " февраля 20 26 г.

Примечания:
1. Указывается номер соответствующего табличного пояснения.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.

**Отчет о финансовых результатах**
за январь - декабрь 2025 г.

| | Коды | | |
|---|---|---|---|
| Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| Отчетная дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2025 |
| По ОКПО | 23065189 | | |
| По ОКЕИ | 384 | | |

Организация Акционерное общество "Рубин"
Единица измерения: тыс. Руб.

| Пояснения [1] | Наименование показателя | Код | За январь - декабрь 20 25 г. [2] | За январь - декабрь 20 24 г. [3] |
|---|---|---|---|---|
| 3.13 | Выручка - всего, в том числе | **2110** | 1 217 082 | 1 171 982 |
| | ТРК "Планета Нептун" | | 934 962 | 914 545 |
| | МДЦ "Нептун" | | 281 998 | 257 437 |
| | исчисленная методом "по мере готовности" | 2111 | | |
| 3.14 | Себестоимость продаж - всего, в том числе | **2120** | ( 761 844 ) | ( 629 109 ) |
| | ТРК "Планета Нептун" | | ( 506 129 ) | ( 411 909 ) |
| | МДЦ "Нептун" | | ( 255 699 ) | ( 217 200 ) |
| | себестоимость продаж по выручке, исчисленной методом "по мере готовности" | 2121 | ( ) | ( ) |
| | **Валовая прибыль (убыток)** | **2100** | 455 238 | 542 873 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | ( 76 035 ) | ( 66 420 ) |
| | Управленческие расходы | 2220 | ( 128 290 ) | ( 121 416 ) |
| | **Прибыль (убыток) от продаж** | **2200** | 250 913 | 355 037 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 353 | 18 |
| | Проценты к получению | 2320 | 295 875 | 194 221 |
| | Проценты к уплате | 2330 | ( 15 682 ) | ( 15 860 ) |
| 3.15 | Прочие доходы | 2340 | 1 806 | 2 694 |
| 3.15 | Прочие расходы | 2350 | ( 77 275 ) | ( 71 500 ) |
| | **Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения** | **2300** | 455 990 | 464 610 |
| 3.16 | Налог на прибыль - всего, в том числе | 2410 | ( 115 384 ) | ( 96 085 ) |
| | текущий налог на прибыль | 2411 | ( 119 086 ) | ( 84 012 ) |
| | отложенный налог на прибыль | 2412 | 3 702 | ( 12 073 ) |
| | Прочее | 2460 | ( 46 ) | ( 2 ) |
| | **Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций) - всего, в том числе** | **2420** | | |
| | Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности до налогообложения | 2421 | | |
| | Относящийся к прекращаемой деятельности налог на прибыль, в том числе | 2422 | | |
| | текущий налог на прибыль по прекращаемой деятельности | 24221 | ( ) | ( ) |
| | отложенный налог на прибыль по прекращаемой деятельности | 24222 | | |
| | **Чистая прибыль (убыток)** | **2400** | 340 560 | 368 523 |

Форма 0710002 с. 2

| Пояснения [1] | Наименование показателя | Код | За январь - декабрь 20 25 г. [3] | За январь - декабрь 20 24 г. [4] |
|---|---|---|---|---|
| | Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) | 2510 | | |
| | Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) | 2520 | | ( 1 411 ) |
| | Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль | 2530 | | |
| | **Совокупный финансовый результат периода** | **2500** | 340 560 | 367 112 |
| 3.18 | Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. | 2900 | 1 397,86 | 1 512,64 |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп. | 2910 | | |

Руководитель _____ Сафронов Сергей Геннадьевич
(подпись) (расшифровка подписи)

" 09 " февраля 20 26 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

## 9.2. Приложение № 2 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год
## Аудиторское заключение к бухгалтерской (финансовой отчетности)

Аудитором Общества является Общество с ограниченной ответственностью «Пачоли» (ООО «Пачоли»). Место нахождения: 115184, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д. 7.

ООО «Пачоли» входит в реестр Банка России и в реестр Федерального казначейства, что позволяет компании оказывать услуги общественно значимым организациям, в том числе на финансовом рынке. Сотрудники ООО «Пачоли» соответствуют квалификационным требованиям для осуществления аудита.

АО «ОСК» проведен открытый совместный конкурс в электронной форме по выбору аудитора для проведения аудита бухгалтерской (финансовой) и консолидированной финансовой отчетности Обществ Группы ОСК, в том числе АО «Рубин», на 2025 год. По результатам рассмотрения и оценки заявок на участие в совместном конкурсе победителем закупочной процедуры определена аудиторская организация ООО «Пачоли» (дата подведения итогов процедуры – 17.04.2025)

Аудитор Общества ООО «Пачоли» (ИНН 7729142599, КПП 770501001, ОГРН 1027739428716) назначен решением годового Общего собрания акционеров АО «Рубин» 24.06.2025 (протокол годового заседания Общего собрания акционеров АО «Рубин» от 24.06.2025 № 1/2025). Стоимость услуг аудитора на 2025 г. определена решением Совета директоров Общества 16.05.2025 (протокол заседания Совета директоров Общества от 16.05.2025 № 11/2024–2025) и составила 658 676 рублей 40 копеек, включая НДС.

Текст аудиторского заключения, подписанный уполномоченным лицом аудитора, размещен на сайте уполномоченного агентства, по электронному адресу:

https://disclosure.1prime.ru/Portal/Default.aspx?emid=7809002741.

**9.3. Приложение № 3 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год**
**Сведения об объеме использованных Обществом энергетических ресурсов в 2025 году**

| Вид энергетического ресурса | Объем потребления в натуральном выражении | Единица измерения | Объем потребления тыс. руб. ( в т.ч. НДС) |
|---|---|---|---|
| Атомная энергия | | | |
| Тепловая энергия | | | |
| Электрическая энергия | 12 178 101 | кВт/ч | 115 695 |
| Электромагнитная энергия | | | |
| Нефть | | | |
| Бензин автомобильный | | | |
| Топливо дизельное | | | |
| Мазут топочный | | | |
| Газ естественный (природный) | 1 313 345 | $м^3$ | 14 134 |
| Уголь | | | |
| Горючие сланцы | | | |
| Торф | | | |
| Вода | 103 447 | $м^3$ | 5 792 |
| Канализационные стоки | 115 171 | $м^3$ | 13 569 |

## 9.4. Приложение № 4 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год
## Закупочная деятельность

При осуществлении закупочной деятельности Общество руководствуется Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 18.07.2011 № 223–ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», Федеральным законом от 26.07.2011 № 135–ФЗ «О защите конкуренции» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также Положением о закупке АО «Рубин».

Положение о закупке АО «Рубин» утверждено решением Совета директоров Общества 09.10.2019 (протокол заседания Совета директоров от 09.10.2019, № 3/2019–2020) с изменениями, внесенными решениями Совета директоров АО «Рубин» 27.12.2019 (протокол заседания Совета директоров от 27.12.2019 № 5/2019–2020) и изменениями, утвержденными Протоколами заседаний Совета директоров Общества от 16.02.2021 № 2/2020–2021; от 15.06.2021 № 8/2020–2021 г.; от 02.07.2021 № 2/2021–2022; от 21.10.2021 № 6/2021–2022, от 21.04.2021 №11/2021–2022, от 09.09.2022 № 4/2022–2023, от 28.09.2022 № 6/2022–2023, от 29.12.2022 № 8/2022–2023, от 18.04.2023 № 13/2022–2023, от 04.09.2024 № 3/2024–2025, от 25.12.2024 № 5/2024–2025, от 13.08.2025 № 1/2025–2026.

**Мероприятия, проведенные в отчетном году по увеличению эффективности закупочной деятельности:**

В целях усовершенствования закупочной деятельности в отчетном году были проведены следующие мероприятия:

- проведение преддоговорных переговоров по снижению цены договоров с единственными участниками закупочных процедур в случаях подачи одной заявки на участие, либо одной заявки на участие признанной соответствующей требованиям документации о закупке;
- проведение процедур переторжки при проведении конкурентных закупочных процедур в целях снижения участниками закупок их ценовых предложений.

**Информация об утверждении и корректировке Плана закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2025 год и результатах его выполнения.**

- План закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2025 год утвержден 23.12.2024 Генеральным директором Общества.
- План закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2025 год с учетом всех проведенных корректировок включал 165 позиций на общую сумму 320,92 млн руб.

**Эффективность закупочной деятельности.**

В 2025 году было проведено 164 закупочные процедуры на сумму 327,47 млн руб., в том числе из Плана закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2025 год – 160 процедур на сумму – 313,12 руб. и 4 закупочные процедуры на сумму 14,35 млн. руб. из Плана закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2024 год. Пять закупочных процедур на сумму 7,8 млн руб. из Плана закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2025 год будут проведены в I квартале 2026 года.

С участниками, являющимися субъектами малого и среднего предпринимательства (СМСП), заключено 1068 договоров на сумму 326,90 млн. руб., в том числе 949 договоров по результатам закупок, проведенных способом «малая закупка», на общую сумму 21,96 млн руб.

План закупки товаров, работ, услуг АО «Рубин» на 2025 год выполнен на 100 %.

Экономический эффект от закупочной деятельности в результате конкурентных закупочных процедур составил 5 % от начальной максимальной цены проведенных конкурентных закупочных процедур, что составляет 14,13 млн. руб.

## 9.5. Приложение № 5 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год

### Сведения о сделках Общества в совершении которых имеется заинтересованность

В 2025 г. сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 г. № 208–ФЗ «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность, Обществом не совершалось.

## 9.6. Приложение № 6 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год

**Сведения о крупных сделках Общества в отчетном году, в том числе перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, ~~в~~ а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок**

В 2025 г. сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом от 26 декабря 1995 № 208–ФЗ «Об акционерных обществах» крупными, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок, Обществом не совершалось.

## 9.7. Приложение № 7 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год

**Сведения о выполнении поручений Совета директоров**

| № п/п | Орган управления | Дата, № протокола | Поручение Генеральному директору АО «Рубин» | Выполнение поручений |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Совет директоров АО «Рубин» | 18.03.2025 № 9/2024–2025 | Поручить единоличному исполнительному органу АО «Рубин» обеспечить проведение заседания совета директоров по вопросу «Рассмотрение отчета о выполнении бюджета Общества за 2024 год» в срок до 30.04.2025 | Поручение выполнено. Заседание Совета директоров с повесткой дня «Рассмотрение отчета о выполнении плана финансово-хозяйственной деятельности (бюджета) Общества» проведено 29.04.2025 (протокол заседания Совета директоров АО «Рубин» от 29.04.2025 № 10/2024-2025) |
| 2 | | 16.05.2025 № 11/2024–2025 | Принять к сведению заключение Ревизионной комиссии АО «Рубин» от 17 апреля 2025 г. по итогам деятельности за 2024 год.<br>Принимая во внимание выводы и рекомендации, изложенные в заключении Ревизионной комиссии, поручить единоличному исполнительному органу АО «Рубин» в течение 30 дней с момента принятия настоящего решения Советом директоров общества представить Ревизионной комиссии АО «Рубин» план с перечнем мероприятий и указанием сроков их реализации в целях исполнения рекомендаций, указанных в заключении Ревизионной комиссии | Поручение выполнено. В адрес Ревизионной комиссии АО «Рубин» направлен план с перечнем мероприятий и указанием сроков их реализации в целях исполнения рекомендаций, указанных в заключении Ревизионной комиссии АО «Рубин» при сопроводительном письме от 29.05.2025 № ГД/294. План, направленный в Ревизионную комиссию Общества выполнен |

## 9.8. Приложение № 8 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год

**Информация о базовых внутренних документах, являющихся основанием для формирования годового отчета, а также регламентирующие функцию внутреннего аудита и вопросы деятельности системы внутреннего контроля и управления рисками**

1. Устав АО «Рубин», утвержденный решением годового Общего собрания акционеров АО «Рубин» 23.06.2022 (протокол годового Общего собрания акционеров от 24.06.2022 № 1/2022).
2. Приказ генерального директора АО «Рубин» «О подготовке годового отчета Общества за 2025 год» от 15.01.2026 № 06.
3. Положение о внутреннем контроле и управлении рисками АО «Рубин», утвержденное приказом генерального директора АО «Рубин» от 25.11.2020 № 71/1.
4. Политика управления рисками и внутреннего контроля АО «Рубин», утвержденная решением Совета директоров АО «Рубин» 27.08.2021 (протокол заседания Совета директоров Общества от 30.08.2021 № 5/2021–2022).
5. Положение о Совете директоров АО «Рубин», утвержденное решением Общего собрания акционеров АО «Рубин» 15.05.2020 (протокол внеочередного Общего собрания АО «Рубин» от 19.05.2020 № 1/2020).
6. Положение о системе ключевых показателей эффективности деятельности, применяемых в целях определения размера вознаграждения руководящего состава АО «Рубин», утвержденное приказом генерального директоров Общества от 12.12.2024 № 84.
7. Положение об оплате труда, компенсационных и социальных выплатах руководящему составу, утвержденное решением Совета директоров АО «Рубин» от 17.01.2024 № 5/2023-2024 и приказом от 17.01.2024 № 15.

## 9.9. Приложение № 9 к годовому отчету АО «Рубин» за 2025 год

**Сведения об обществе**

| | |
|---|---|
| Полное фирменное наименование | Акционерное общество «Рубин» |
| Сокращенное фирменное наименование | АО «Рубин» |
| Сведения о государственной регистрации | Дата гос. Регистрации: 03.06.1992<br>ОГРН: 1027810270388<br>Сведения о регистрирующем органе:<br>Администрация Ленинского района мэрии Санкт−Петербурга<br>ИНН: 7809002741<br>КПП: 78380001 |
| Субъект Российской Федерации, на территории которого зарегистрировано Общество | Санкт−Петербург |
| Место нахождения | 191119, Санкт–Петербург, ул. Марата, дом 86, литер А |
| Контактный телефон | +7(812)320−26−40 |
| Факс | +7(812)320−26−41 |
| Адрес электронной почты | rubin@rubingroup.ru |
| Официальный сайт | www.rubingroup.ru |
| Основной вид деятельности (по ОКВЭД) | Деятельность зрелищно−развлекательная прочая, не включенная в другие группировки |
| Информация о включении в перечень стратегических акционерных обществ | Общество не включено в перечень стратегических предприятий и стратегических акционерных обществ |
| Сведения о реестродержателе | Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.». Место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д.18, корп. 5б, помещение IX |
| Размер уставного капитала, руб. | 48 726 |
| Общее количество акций, шт. | 243 630 |
| Количество привилегированных акций | 20 000 |
| Номинальная стоимость обыкновенных акций, руб. | 0,2 |
| Номинальная стоимость привилегированных акций | 0,2 |
| Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций и дата государственной регистрации | № 1–01–09586–J, 22 декабря 2003 г. |
| Государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций и дата государственной регистрации | № 2–01–09586–J, 11 мая 1993 г. |
| Количество акций, находящихся в собственности Российской Федерации, шт. | – |
| Доля Российской Федерации в уставном капитале Общества:<br>– в том числе по обыкновенным акциям | – |
| Количество акционеров по состоянию на 31.12.2025 | 1 713 |