



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о бухгалтерской отчетности
Публичного акционерного общества
«Центр международной торговли»
за 2025 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам ПАО «ЦМТ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Публичного акционерного общества «Центр международной торговли» (далее по тексту – «Общество», ОГРН 1027700072234), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- отчета о финансовых результатах за 2025 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2025 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2025 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Публичного акционерного общества «Центр международной торговли» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. Мы определили, что ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении, отсутствуют, так как отсутствуют вопросы, которые требовали нашего значительного внимания.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию в Годовом отчете и Отчете эмитента, но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и Отчет эмитента, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЧЛЕНОВ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

Члены совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем членам совета директоров аудируемого лица, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

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

Лицо, действующее от имени аудиторской организации на основании доверенности № ОБ/10725/26-ФЗ-3 от 01 июля 2025 г. сроком до 30 июня 2026 г. руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение, (ОРНЗ 22006052910)

Наталья Владимировна Бушманова

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение 1, комната 29,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017998

«26» февраля 2026 г.



**Бухгалтерская отчетность
за 2025 г.**

Публичное акционерное общество "Центр международной

Организация: торговли"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
Форма собственности: Частная собственность

по ОКПО	04794439
ИНН	7703034574
по ОКОПФ	12247
по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения
123610, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб Краснопресненская,
д. 12

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "Финэкспертиза"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации ИНН 7708096662
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации ОГРН 1027739127734

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание акционеров

**Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2025 г.**

Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды		
	0710001		
	31	12	2025
по ОКПО	04794439		
по ОКЕИ	384		

Организация: Публичное акционерное общество "Центр международной торговли"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
3	Нематериальные активы	1110	27 461	21 352	6 894
4	Основные средства	1150	2 546 950	2 739 181	2 776 308
4	Инвестиционная недвижимость	1160	4 900 283	5 005 323	5 286 165
5	Финансовые вложения	1170	1 783 489	1 719 515	1 664 433
пп26	Отложенные налоговые активы	1180	334 517	354 075	277 505
пп4	Прочие внеоборотные активы	1190	166 101	144 039	47 980
	Итого по разделу I	1100	9 758 801	9 983 485	10 059 285
	II. Оборотные активы				
6	Запасы	1210	253 753	245 976	215 789
6	Долгосрочные активы к продаже	1215	2 852	23 790	20 938
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	26	46	248
7	Дебиторская задолженность	1230	889 998	670 065	347 757
	в том числе:				
	долгосрочная дебиторская		-	1 242	4 959
5	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	18 300 000	4 433	5 759
пп8	Денежные средства и денежные	1250	1 490 521	15 929 351	12 588 074
	Прочие оборотные активы	1260	47 720	188 630	290 074
	Итого по разделу II	1200	20 984 870	17 062 291	13 468 639
	БАЛАНС	1600	30 743 671	27 045 776	23 527 924

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
пп13	Уставный капитал	1310	1 245 000	1 245 000	1 245 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных	1340	1 965 893	1 965 893	1 965 893
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	305 615	305 615	305 615
	Резервный капитал	1360	186 750	186 750	186 750
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	25 468 562	21 892 551	18 470 046
	Итого по разделу III	1300	29 171 820	25 595 809	22 173 304
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
8.1	Кредиторская задолженность	1520	1 464 875	1 351 387	1 268 624
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8.3	Оценочные обязательства	1540	106 976	98 466	85 882
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	114	114
	Итого по разделу V	1500	1 571 851	1 449 967	1 354 620
	БАЛАНС	1700	30 743 671	27 045 776	23 527 924

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Страшко Владимир Петрович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2026 г.



**Отчет о финансовых результатах
за 2025 г.**

Организация: <u>Публичное акционерное общество "Центр международной торговли"</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды 0710002		
		31	12	2025
	по ОКПО	04794439		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
пп17	Выручка	2110	9 701 187	9 234 317
10	Себестоимость продаж	2120	(3 195 382)	(2 986 019)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 505 805	6 248 298
10	Коммерческие расходы	2210	(855 031)	(804 534)
10	Управленческие расходы	2220	(2 612 000)	(2 328 345)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 038 774	3 115 419
	Доходы от участия в других организациях	2310	110 576	43 264
	Проценты к получению	2320	3 611 244	2 492 699
	Проценты к уплате	2330	-	-
пп18	Прочие доходы	2340	348 249	242 460
пп24	Прочие расходы	2350	(721 387)	(507 158)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	6 387 456	5 386 684
	Налог на прибыль организаций	2410	(1 685 491)	(1 144 185)
пп25	в том числе: текущий налог на прибыль организаций	2411	(1 665 933)	(1 149 877)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(19 558)	5 692
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	(986)	70 815
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 700 979	4 313 314

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	4 700 979	4 313 314
пп15	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	4,2085	3,8506
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)



(подпись)

Страшко Владимир Петрович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2026 г.

**Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2025
04794439	
384	

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Организация: Публичное акционерное общество "Центр международной торговли"

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	1 245 000	-	1 965 893	305 615	186 750	18 470 046	22 173 304
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	1 245 000	-	1 965 893	305 615	186 750	18 470 046	22 173 304

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	4 313 314	4 313 314
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	(855 104)	(855 104)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	(35 704)	(35 704)
	в том числе:								
	доходы, относящиеся на увеличение капитала		-	-	-	-	-	6 231	-
	расходы, относящиеся на увеличение капитала		-	-	-	-	-	(41 682)	-
	эффект от перехода на ФСБУ 14/2022		-	-	-	-	-	(253)	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	1 245 000	-	1 965 893	305 615	186 750	21 892 551	25 595 809
	На 31 декабря 2024 г.	3200	1 245 000	-	1 965 893	305 615	186 750	21 892 551	25 595 809
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	1 245 000	-	1 965 893	305 615	186 750	21 892 551	25 595 809

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная доценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	4 700 979	4 700 979
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	(1 100 011)	(1 100 011)
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	(24 957)	(24 957)
	в том числе:								
	расходы, относящиеся на уменьшение капитала		-	-	-	-	-	(27 096)	-
	доходы, относящиеся на увеличение капитала		-	-	-	-	-	2 138	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	1 245 000	-	1 965 893	305 615	186 750	25 468 562	29 171 820



 Генеральный директор
 (наименование должности) (подпись)
Страшке Владимир Петрович
 (расшифровка подписи)

26 февраля 2026 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 2025 г.**

Организация: <u>Публичное акционерное общество "Центр международной торговли"</u> Единица измерения <u>тыс. руб.</u>	Форма по ОКУД Отчетная дата (число, месяц, год)	Коды 0710005		
	по ОКПО	31	12	2025
	по ОКЕИ	04794439		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	10 707 861	11 094 844
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	9 620 230	9 297 276
пп9	прочие поступления	4119	1 087 631	1 797 568
	Платежи - всего	4120	(8 113 114)	(7 221 793)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 455 945)	(2 258 939)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 515 219)	(2 904 665)
	налога на прибыль организаций	4124	(1 669 101)	(1 112 771)
пп10	прочие платежи	4129	(1 472 849)	(945 418)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	2 594 747	3 873 051

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	35 214 355	5 033 455
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	14 633	3 248
	от продажи акций других организаций (долей	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	140 000	114 001
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 459 722	416 206
	расчеты по депозитам		32 600 000	4 500 000
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(51 150 315)	(4 734 623)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(250 309)	(234 623)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(6)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	расчеты по депозитам		(50 900 000)	(4 500 000)
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(15 935 960)	298 832
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	-	-
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	-	-
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(1 090 915)	(854 732)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(1 090 915)	(854 732)
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 090 915)	(854 732)
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(14 432 128)	3 317 151
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	15 929 351	12 588 073
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	1 490 521	15 929 351
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(6 702)	24 127

Генеральный директор
(наименование должности)



(подпись)

Страшко Владимир Петрович

(расшифровка подписи)

26 февраля 2026 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 года часть 1

1. Основные виды экономической деятельности

Публичное акционерное общество «Центр международной торговли», сокращенное наименование ПАО «ЦМТ» (далее – «Общество»), является коммерческой организацией, учреждено на основе распоряжения Президента РФ от 21.01.1992 № 21-рп и в соответствии с решением Учредительного собрания (протокол от 10.09.1992 № 1).

Юридический адрес Общества: 123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, дом 12. ИНН: 7703034574.

Основным видом экономической деятельности является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (ОКВЭД2 68.20.)

Дополнительными видами экономической деятельности являются:

- деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания (ОКВЭД2 55.10);

- деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания (ОКВЭД2 56.10.1);

- деятельность по организации конференций и выставок (ОКВЭД2 82.30).

Общество владеет на правах собственности 100% акционерного капитала АО «Гостиничный комплекс «Союз», 100% долями в ООО «Совинцентр-2», ООО «ЦМТ-Краснодар», ООО «Проминэкспо» и ООО «ЦМТ-Фитнес».

2. Учетная политика

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена в соответствии с действующим законодательством по бухгалтерскому учету Российской Федерации: при ведении бухгалтерского учёта Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 №402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», «Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации» утверждённым Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 №34н, другими положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учёту.

45

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

Отражение фактов хозяйственной деятельности Общества производится в том отчетном периоде, в котором они имеют место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Способы ведения бухгалтерского учета, избранные Обществом при формировании учетной политики, применяются с первого января года следующего за годом ее утверждения.

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

Плановая обязательная инвентаризация активов и обязательств Общества проводится перед составлением годовой отчетности в соответствии с законодательством РФ, федеральными и отраслевыми стандартами по основным средствам, нематериальным активам, запасам - на 01.11.20XX г., по денежным средствам, финансовым вложениям, средствам в расчетах - на последний день календарного года.

Учет основных средств и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств (далее – ОС), если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) рублей. Объекты со сроком полезного использования больше 12 месяцев и стоимостью ниже лимита 100 000 (сто тысяч) рублей отражаются на счете 10.21 «Малоценное оборудование и запасы» и списываются в состав расходов в том периоде, в котором эти расходы произведены.

Общество проверяет объекты ОС и капитальные вложения на обесценение в конце каждого отчетного года. Проверка ОС на обесценение проводится в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» (п. 38 ФСБУ 6/2020), капвложений в порядке, установленном МСФО (IAS) 36 «Обесценение

активов» (п. 17 ФСБУ 26/2020). Убыток от обесценения таких объектов ОС и капитальных вложений относится на прочие расходы.

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 14/2022 «Нематериальные активы» (далее – НМА) утвержденный Приказом Минфина России №86н от 30.05.2022 (далее - ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»).

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 000 (сто тысяч) рублей. Объект, который отвечает признакам НМА, но имеет стоимость ниже лимита 100 000 (сто тысяч) рублей списывается в состав расходов, в том периоде, в котором завершены капитальные расходы на данный объект.

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Запасы, кроме незавершенного производства и готовой продукции, принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, за вычетом возмещаемых сумм налогов и сборов, с учетом всех скидок, уступок, вычетов, премий, льгот, предоставляемых организации, вне зависимости от формы их предоставления.

Списание стоимости запасов при отпуске их в производство и ином выбытии производится по средней стоимости. Средняя себестоимость рассчитывается по мере поступления каждой новой партии запасов.

Проверка на обесценение запасов, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на отчетные даты промежуточной бухгалтерской отчетности при наличии признаков обесценения.

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

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

Датой оказания (реализации) гостиничных услуг, считается дата выезда гостя из гостиницы или последний день отчетного месяца в зависимости от того, что наступит раньше.

Датой оказания (реализации) гостиничных услуг по агентским договорам и договорам, предусматривающим ежемесячные расчеты по факту оказания услуг за отчетный месяц, считается дата выезда гостя из гостиницы.

Датой оказания разовых услуг считается дата фактического оказания услуги.

Дивиденды (доходы от участия в других организациях) включаются в состав прочих доходов Общества на дату распределения прибыли в сумме, определенной в соответствии с решением о распределении прибыли.

Если информация о сумме распределенных дивидендов (доходов от участия в других организациях) и (или) сумме подлежащего удержанию налога отсутствует, дивиденды (доходы от участия в других организациях) включаются в состав доходов Общества на дату их непосредственного получения в фактически поступившем размере.

В бухгалтерском учете Общества текущие затраты на оказание услуг и затраты, связанные с капитальными финансовыми вложениями, учитываются отдельно.

Затраты, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к нескольким отчетным периодам, отражаются как расходы будущих периодов, и подлежат списанию на затраты в тех отчетных периодах, в которых предполагается получение соответствующих доходов.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету (ПБУ) 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

При составлении бухгалтерской отчетности отложенный налоговый актив и отложенное налоговое обязательство отражается свернуто.

Отчетным периодом по налогу на прибыль является месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года. Налоговым периодом по налогу на прибыль признается календарный год.

Расчет ежемесячных авансовых платежей по налогу на прибыль осуществляется исходя из фактически полученной прибыли.

Общество осуществляет облагаемые и не облагаемые НДС операции, (освобожденные от налогообложения) на основании ст. 149 НК РФ.

Общество ведет отдельный учет доходов и расходов для целей налогообложения НДС.

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Приказом Минфина России от 04.10.2023 № 157н. Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в тысячах рублей.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		На начало года		списано		пересечена		переклассифицировано	
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	25 743	(5 266)	11 784	(7 778)	-	-	37 527	(13 045)
в том числе:	За 2024 г.	11 884	(1 613)	14 643	(4 438)	-	-	25 743	(5 266)
Базы данных	За 2025 г.	6 387	(1 077)	6 264	(1 411)	-	-	12 651	(2 488)
из них исключительные права	За 2024 г.	1 896	(909)	4 735	(412)	-	-	6 387	(1 077)
Программы ЭВМ	За 2025 г.	1 896	(909)	6 264	(1 411)	-	-	12 651	(2 488)
из них исключительные права	За 2024 г.	1 896	(909)	4 735	(412)	-	-	6 387	(1 077)
иные исключительные права	За 2025 г.	17 803	(3 839)	5 520	(6 179)	-	-	23 323	(10 018)
иные исключительные права	За 2024 г.	7 895	(3)	9 500	(3 836)	-	-	17 803	(3 839)
иные исключительные права	За 2025 г.	3 189	(945)	2 465	(1 451)	-	-	5 654	(2 397)
иные исключительные права	За 2024 г.	1 553	(351)	3 189	(845)	-	-	3 189	(845)
иные исключительные права	За 2025 г.	2 093	(701)	-	(188)	-	-	1 553	(539)
иные исключительные права	За 2024 г.	2 093	(351)	-	(188)	-	-	1 553	(351)
иные исключительные права	За 2024 г.	2 093	(701)	-	(190)	-	-	1 553	(639)
иные исключительные права	За 2024 г.	-	-	540	(190)	-	-	1 553	(351)
иные исключительные права	За 2024 г.	-	-	540	(190)	-	-	1 553	(351)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		На начало года		списано		пересечена		переклассифицировано	
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Амортизируемые нематериальные активы - всего	24 482	-	20 477	-	10 272	-
в том числе:						
Базы данных	10 163	-	5 310	-	987	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-
Программы ЭВМ	13 305	-	13 964	-	7 892	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-
Прочие НМА	1 014	-	1 203	-	1 393	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-	-	-	-
из них созданные организацией	-	-	-	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущества

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		На начало года		списано		принято к учету в качестве нематериальных активов	накопленные обесценение
		фактические затраты	накопленные обесценение	затраты	обесценение		
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	875	-	12 269	-	10 165	-
в том числе:	За 2024 г.	4 044	-	9 670	-	12 839	-
Базы данных	За 2025 г.	140	-	6 183	-	3 344	-
из них исключительные права	За 2024 г.	-	-	4 790	-	4 650	-
фактические затраты	За 2025 г.	-	-	2 979	-	875	-
накопленные обесценение	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Программы ЭВМ	За 2025 г.	735	-	6 086	-	6 821	-
	За 2024 г.	4 044		4 880		8 189	
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-
Базы данных	За 2025 г.	-	-	1 618	-	1 618	-
Программы ЭВМ	За 2024 г.	-	-	1 804	-	1 804	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	85	-	85	-
	За 2025 г.	-	-	1 618	-	1 618	-
	За 2024 г.	-	-	1 719	-	1 719	-

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	47	-	47	-	-
	За 2024 г.	-	47	-	47	-
	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Лицензии и разрешения	За 2025 г.	874	-	405	469	-
	За 2024 г.	-	874	-	874	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Прочие НИМА	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
из них исключительные права	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода				
		первоначальная (пересеченная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение		поступило	списано первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	пересеченная		накоплено	
		первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение						первоначальная (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	5 237 501	(2 759 949)	50 723	(30 410)	29 131	(219 410)					5 257 814	(2 950 228)	
	За 2024 г.	5 181 425	(2 552 781)	73 223	(17 147)	16 358	(23 526)					5 237 501	(2 759 949)	
в том числе:	За 2025 г.	68 040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68 040	-	
	За 2024 г.	68 040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68 040	-	
Здания	За 2025 г.	2 296 604	(647 035)	-	-	-	(41 201)					2 296 604	(688 236)	
	За 2024 г.	2 296 604	(605 834)	-	-	-	(41 201)					2 296 604	(647 035)	
Сооружения	За 2025 г.	352 177	(246 846)	-	(1 671)	1 671	(27 556)					352 177	(246 846)	
	За 2024 г.	355 208	(222 210)	-	(3 029)	2 920	(27 556)					352 177	(246 846)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	1 706 316	(1 317 552)	47 878	(19 357)	18 866	(59 199)					1 734 835	(1 367 885)	
	За 2024 г.	1 674 789	(1 257 987)	45 775	(11 246)	10 727	(70 291)					1 706 316	(1 317 551)	
Офисное оборудование	За 2025 г.	8 409	(5 944)	1 907	(412)	411	(979)					9 804	(6 512)	
	За 2024 г.	8 014	(5 105)	395	-	-	(839)					8 409	(5 944)	
Транспортные средства	За 2025 г.	89 345	(43 500)	510	(4 240)	4 005	(10 033)					85 615	(49 528)	
	За 2024 г.	85 368	(39 393)	26 060	(2 063)	2 063	(16 169)					89 345	(43 500)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	555 271	(415 135)	430	(4 730)	4 178	(49 914)					550 971	(460 871)	
	За 2024 г.	554 950	(365 349)	933	(672)	643	(50 429)					555 271	(415 135)	
Многолетние насаждения	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-					-	-	
	За 2024 г.	15	-	2	(15)	3	1					-	-	
Другие виды основных средств	За 2025 г.	161 339	(83 938)	-	-	-	(26 968)					161 339	(110 906)	
	За 2024 г.	161 439	(56 901)	-	(100)	2	(27 039)					161 339	(83 938)	
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	9 024 119	(4 027 070)	80 249	(39 687)	39 407	(203 137)					9 064 681	(4 190 800)	
	За 2024 г.	8 989 658	(3 822 422)	44 074	(9 613)	8 405	(213 053)					9 024 119	(4 027 070)	
в том числе:	За 2025 г.	1 513	-	-	-	-	-					1 513	-	
	За 2024 г.	1 513	-	-	-	-	-					1 513	-	
Здания	За 2025 г.	6 090 306	(1 847 888)	-	-	-	(66 337)					6 090 306	(1 934 225)	
	За 2024 г.	6 090 306	(1 761 551)	-	-	-	(66 337)					6 090 306	(1 847 888)	
Сооружения	За 2025 г.	423 586	(272 395)	-	(3 911)	3 911	(19 873)					419 675	(268 357)	
	За 2024 г.	423 804	(249 712)	-	(218)	218	(22 842)					423 586	(272 395)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	За 2025 г.	2 416 422	(1 844 947)	65 797	(29 980)	29 745	(90 480)					2 452 239	(1 905 682)	
	За 2024 г.	2 386 293	(1 753 582)	35 395	(7 266)	6 136	(97 501)					2 416 422	(1 844 947)	
Офисное оборудование	За 2025 г.	724	(716)	1 249	(252)	250	(49)					1 721	(515)	
	За 2024 г.	2 600	(2 484)	-	(1 876)	1 866	(98)					234	(716)	
Транспортные средства	За 2025 г.	237	(182)	-	-	-	(18)					237	(200)	
	За 2024 г.	237	(182)	-	-	-	(18)					237	(200)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	За 2025 г.	81 138	(52 488)	13 203	(5 544)	5 501	(5 737)					88 797	(52 912)	
	За 2024 г.	72 712	(46 936)	8 679	(253)	185	(455)					81 138	(52 488)	
Другие виды основных средств	За 2025 г.	10 193	(8 436)	-	-	-	-					10 193	(8 891)	
	За 2024 г.	10 193	(7 915)	-	-	-	(521)					10 193	(8 436)	

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		фактическая (пересеченная) стоимость		накопленные амортизация и обесценение		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)	амортизация	обесценение	пересеченная		накоплено	
		фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение					фактическая (пересеченная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение		
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	Изменения за период	
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	7 110 404	7 403 538
в том числе:		
Здания	5 764 448	5 891 987
Сооружения	215 535	256 523
Машины и оборудование (кроме офисного)	913 507	960 239
Офисное оборудование	4 597	2 472
Транспортные средства	36 106	45 882
Производственный и хозяйственный инвентарь	125 985	168 786
Другие виды основных средств	50 226	77 649
Многолетние насаждения	-	13
Неамортизируемые основные средства - всего	71 062	71 062
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются		

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	Изменения за период	
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-
Основные средства, представленные за плату во временное пользование - всего	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Изменения за период							
	Период	На начало года	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	10 024	25 420	-	-	(26 770)	8 674	-
	За 2024 г.	3 114	50 879	-	(2 894)	(41 075)	10 024	-
в том числе:	За 2025 г.	10 024	25 420	-	-	(26 770)	8 674	-
	За 2024 г.	3 114	50 879	-	(2 894)	(41 075)	10 024	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	240 894	22 758	-	(33 236)	(17 020)	213 396	-
	За 2024 г.	231 580	9 314	-	-	-	240 894	-

в том числе:	3а 2025 г.		3а 2024 г.		3а 2025 г.		3а 2024 г.		3а 2025 г.		3а 2024 г.	
	240 894	22 758	(33 236)	(17 020)	213 396	240 894	17 294	10 711	10 711	17 294	10 711	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	231 580	9 314	-	-	240 894	22 758	(33 236)	(17 020)	213 396	240 894	17 294	10 711
в том числе:	10 711	44 483	-	(37 900)	10 711	44 483	-	(37 900)	10 711	17 294	10 711	-
	12 179	13 525	-	(14 993)	12 179	13 525	-	(14 993)	10 711	17 294	10 711	-
	10 711	44 483	-	(37 900)	10 711	44 483	-	(37 900)	17 294	17 294	10 711	-
	12 179	13 525	-	(14 993)	12 179	13 525	-	(14 993)	10 711	10 711	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода			
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	сплистано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	-	-	19 236	-	-	(19 236)	-	-
	3а 2024 г.	13 867	-	21 464	-	-	(35 331)	-	-
в том числе:	3а 2025 г.	-	-	19 236	-	-	(19 236)	-	-
	3а 2024 г.	13 867	-	21 464	-	-	(35 331)	-	-
	3а 2025 г.	4 255	-	31 719	-	-	(23 164)	12 810	-
	3а 2024 г.	4 439	-	2 494	-	-	(2 678)	4 255	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	3а 2025 г.	4 255	-	31 719	-	-	(23 164)	1 281	-
	3а 2024 г.	4 439	-	2 494	-	-	(2 678)	4 255	-
	3а 2025 г.	4 019	-	16 377	-	-	(6 804)	13 592	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости - всего	3а 2024 г.	1 412	-	26 278	-	-	(23 671)	4 019	-
	3а 2025 г.	4 019	-	16 377	-	-	(6 804)	13 592	-
	3а 2024 г.	1 412	-	26 278	-	-	(23 671)	4 019	-

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
	Период	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерв на под обеспечение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	4 042 172	(2 322 657)	-	-	-	-	63 974	-	4 042 172	(2 258 683)
	За 2024 г.	4 042 172	(2 377 739)	-	-	-	-	55 082	-	4 042 172	(2 322 657)
в том числе: доля в уставном капитале	За 2025 г.	1 428 096	-	-	-	-	-	-	-	1 428 096	-
	За 2024 г.	1 428 096	-	-	-	-	-	-	-	1 428 096	-
Котируемые облигации	За 2025 г.	2 606 379	(2 316 650)	-	-	-	-	64 117	-	2 606 379	(2 252 433)
	За 2024 г.	2 606 379	(2 372 326)	-	-	-	-	55 776	-	2 606 379	(2 316 550)
Котируемые Акции	За 2025 г.	7 697	(6 107)	-	-	-	-	(143)	-	7 697	(6 250)
	За 2024 г.	7 697	(5 413)	-	-	-	-	(694)	-	7 697	(6 107)
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	134 840	(130 407)	50 904 220	-	(32 608 653)	-	-	-	18 430 407	(130 407)
	За 2024 г.	134 840	(129 081)	4 500 000	-	(4 500 000)	-	(1 326)	-	134 840	(130 407)
в том числе: депозиты	За 2025 г.	128 035	(128 035)	50 900 000	-	(32 600 000)	-	-	-	18 428 035	(128 035)
	За 2024 г.	128 035	(128 035)	4 500 000	-	(4 500 000)	-	-	-	128 035	(128 035)
Котируемые Акции	За 2025 г.	6 805	(2 372)	4 220	-	(8 653)	-	-	-	2 372	(2 372)
	За 2024 г.	6 805	(1 046)	-	-	-	-	(1 326)	-	6 805	(2 372)
Итого	За 2025 г.	4 177 012	(2 453 064)	50 904 220	-	(32 608 653)	-	63 974	-	22 472 579	(2 389 090)
	За 2024 г.	4 177 012	(2 506 820)	4 500 000	-	(4 500 000)	-	53 756	-	4 177 012	(2 453 064)

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-

25

6. Запасы
6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение			фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	3а 2025 г.	269 766	-	1 489 810	(1 502 061)	-	-	X	-	257 515	(910)	-
	3а 2024 г.	236 727	-	1 408 746	(1 375 706)	-	-	X	-	269 766	-	-
в том числе:												
сырье и материалы	3а 2025 г.	199 462	-	326 391	(313 394)	-	-	-	(910)	212 459	-	(910)
	3а 2024 г.	175 979	-	278 654	(255 074)	-	-	-	-	199 462	-	-
готовая продукция	3а 2025 г.	263	-	700 645	(700 412)	-	-	-	-	396	-	-
	3а 2024 г.	274	-	668 192	(668 203)	-	-	-	-	263	-	-
Товары	3а 2025 г.	70 042	-	462 873	(488 259)	-	-	-	-	44 660	-	-
	3а 2024 г.	60 474	-	462 000	(452 432)	-	-	-	-	70 042	-	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.	
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-	-
Запасы, находящиеся в запоте, - всего	-	-	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)										На конец периода				
		На начало года		поступило		погашено		списано		восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным Долгам			
		по условиям договора	резерв по сомнительным Долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	на расходы	на расходы	резерв								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	1 242	-	-	(1 242)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	в том числе:	4 959	-	-	(3 718)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 242	-
авансы выданные	За 2025 г.	1 242	-	-	(1 242)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	4 959	-	-	(3 718)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 242	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	2 441 770	(1 772 947)	231 360	(78 189)	1 030	(85 619)	11	1 030	(541)	68 005	(858)	-	2 594 940	(1 704 942)	-
	в том числе:	2 114 888	(1 772 090)	533 355	(206 961)	1 030	(84 815)	4 524	1 030	(541)	(858)	131	-	2 441 771	(1 772 948)	-
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	160 753	(85 619)	11	(76 399)	-	(85 619)	11	-	-	67 874	-	-	84 365	(17 745)	-
	За 2024 г.	156 716	(84 815)	4 524	(627)	1 030	(84 815)	4 524	1 030	(541)	(858)	-	-	161 103	(85 673)	-
авансы выданные	За 2025 г.	92 061	(1 411)	16 283	(1 550)	-	(1 411)	16 283	-	-	131	-	-	106 795	(1 279)	-
	За 2024 г.	56 735	(1 357)	190 484	(155 506)	-	(1 357)	190 484	-	-	131	-	-	91 713	(1 357)	-
прочая	За 2025 г.	495 288	-	210 300	(239)	-	-	210 300	-	-	-	-	-	705 349	-	-
	За 2024 г.	170 886	-	338 347	(13 944)	-	-	338 347	-	-	-	-	-	(495 289)	-	-
расчеты по налогам и взносам	За 2025 г.	7 749	-	4 766	(2)	-	-	4 766	-	-	-	-	-	12 513	-	-
	За 2024 г.	44 633	-	-	(36 884)	-	-	-	-	-	-	-	-	7 749	-	-
расчеты с банками, деятельность которых прекращена	За 2025 г.	1 685 918	(1 685 918)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 685 918	(1 685 918)	-
	За 2024 г.	1 685 918	(1 685 918)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 685 918	(1 685 918)	-
Итого	За 2025 г.	2 443 012	(1 772 947)	231 360	(79 431)	1 030	(85 619)	231 360	-	-	68 005	(858)	-	2 594 940	(1 704 942)	X
	За 2024 г.	2 119 847	(1 772 090)	533 355	(210 679)	1 030	(84 815)	533 355	-	-	(541)	(858)	-	2 443 013	(1 772 948)	X

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	1 704 942	-	1 772 948	-	1 772 090	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	17 745	-	85 673	-	84 815	-
	1 279	-	1 357	-	1 357	-
	1 685 918	-	1 685 918	-	1 685 918	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	1 351 501 1 268 738	139 551 751 821	- -	(26 177) (669 058)	- -	1 464 875 1 351 501	- -
в том числе:								
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	655 542 684 550	78 631 573 147	- -	(3 169) (602 155)	- -	731 004 655 542	- -
расчеты по налогам и сборам	За 2025 г. За 2024 г.	549 123 435 366	44 954 113 903	- -	(4 462) (593)	- -	589 614 548 676	- -
расчеты с поставщиками и подрядчиками	За 2025 г. За 2024 г.	83 059 97 710	12 505 42 656	- -	- (57 306)	- -	95 564 83 060	- -
расчеты с прочими покупателями и заказчиками	За 2025 г. За 2024 г.	63 778 51 113	3 460 22 115	- -	(18 546) (9 004)	- -	48 692 64 224	- -
Итого	За 2025 г. За 2024 г.	1 351 501 1 268 738	139 551 751 821	- -	(26 177) (669 058)	- -	1 464 875 1 351 501	X X

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Изменения за период	
	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Всего	-	-

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За 2025 г. За 2024 г.	98 466 85 882	231 970 2 114 866	223 460 198 902	- -	106 976 98 466
в том числе:						
резерв для отнесения отпусков	За 2025 г. За 2024 г.	98 466 79 816	231 970 2 114 866	223 460 192 836	- -	106 976 98 466
Оценочное обязательство по налогу на сверхприбыль	За 2025 г. За 2024 г.	- 6 066	- -	6 066 -	- -	- -

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	1 209 706	1 129 766
Затраты на оплату труда	2 249 708	2 060 855
Отчисления на социальные нужды	706 917	634 077
Амортизация	430 326	441 020
Прочие затраты	2 065 756	1 853 180
Итого по элементам	6 662 413	6 118 898
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	6 662 413	6 118 898



(Handwritten signature)
(подпись)

Страшко Владимир
Петрович
(расшифровка подписи)

Генеральный директор
(наименование должности)

26 февраля 2026 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год
часть 2

Раздел 1. Общие сведения

Публичное акционерное общество «Центр международной торговли», сокращенное наименование ПАО «ЦМТ» (далее – «Общество»), является коммерческой организацией, учреждено на основе распоряжения Президента РФ от 21.01.1992 № 21-рп и в соответствии с решением Учредительного собрания (протокол от 10.09.1992 № 1).

Юридический адрес Общества: 123610, г. Москва, Краснопресненская набережная, дом 12. ИНН: 7703034574.

Приоритетными направлениями для выполнения основной деятельности по оказанию комплекса услуг являются: сдача в аренду офисов и квартир, гостиничные услуги, конгрессно-выставочные услуги, а также сопровождающие их деловые услуги в соответствии со стандартами Ассоциации Центров международной торговли.

Обществу принадлежат на правах собственности 20-этажное Офисное здание 1 и 21-этажное Офисное здание 2, построенные в 2003 году, 30-этажное Офисное здание 3, построенное в 2010 году, гостиница «Plaza Garden» на 578 номеров, клубная гостиница «Plaza Garden» на 149 номеров, апартаменты «Международная», конгресс-центр (30 конференц-залов и переговорных комнат, включая конгресс-зал, пресс-зал, зал «Амфитеатр»), рестораны «Континенталь», «RFR – Гриль», МКД «Эридан-1» и «Эридан-2», здание автостоянки, построенное в 2009 г., Административное здание 1, построенное в 2010 г., гостиница «Satelinn Moscow Khovrino» на 171 номер.

Среднесписочная годовая численность работников за 2025 год составила 1127 человек, тогда как за 2024 год - 1126 человек.

Общество владеет на правах собственности 100% акционерного капитала АО «Гостиничный комплекс «Союз», 100% долями в ООО «Совинцентр-2», ООО «ЦМТ-Краснодар», ООО «Проминэкспо» и ООО «ЦМТ-Фитнес».

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2025 год подготовлена в соответствии с действующим законодательством по бухгалтерскому учету Российской Федерации: при ведении бухгалтерского учёта Общество руководствовалось Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте», «Положением по ведению бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности в Российской Федерации» утверждённым Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учёту. Бухгалтерская (финансовая) отчетность составлена в тысячах рублей.

Основными видами деятельности Общества являются:

- сдача в аренду помещений, квартир и мест на автомобильных стоянках;
- оказание гостиничных услуг;
- оказание содействия в подготовке и проведении международных съездов, конгрессов, совещаний, семинаров, выставок и др. подобных мероприятий;
- оказание услуг связи, информационно-вычислительных услуг;
- оказание услуг общественного питания, организации банкетов и прочие услуги.

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор – Страшко Владимир Петрович.

Коллегиальный исполнительный орган Общества – Правление.

Членами Правления являются:

1. Страшко Владимир Петрович – председатель Правления;
2. Куркина Ирина Викторовна – главный бухгалтер;
3. Давыдов Сергей Александрович;
4. Субботин Вадим Николаевич;
5. Григорян Дмитрий Сергеевич;
6. Паршиков Алексей Юрьевич.

Членами Совета директоров являются:

1. Катырин Сергей Николаевич – председатель Совета директоров;
2. Басин Ефим Владимирович;
3. Воловик Александр Михайлович;
4. Гавриленко Анатолий Григорьевич;
5. Шафраник Юрий Константинович;
6. Фатеев Максим Альбертович;
7. Страшко Владимир Петрович.

Членами ревизионной комиссии являются:

1. Кустарин Игорь Владимирович – председатель Ревизионной комиссии;
2. Черняк Елена Борисовна;
3. Ефимова Марина Николаевна;
4. Ардеев Андрей Владимирович;
5. Феоктистова Татьяна Владимировна.

Аудитором бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год утверждено ООО «ФинЭкспертиза». Размер вознаграждения, подлежащего уплате за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год составляет 890 583,33 рубля без учета НДС.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности. Исполнительное руководство полагает, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, прекращения деятельности или существенного сокращения ее видов и масштабов.

Раздел 2. Результаты и непрерывность хозяйственной деятельности Общества в 2025 году

По итогам 2025 года российская экономика показала рост ВВП около 1%. Со стороны ЦБ РФ отмечается продолжение «контролируемого охлаждения экономики». Причинами «охлаждения» стали замедление деловой и потребительской активности. На экспертном уровне фиксируется появление признаков стагнации, сужения источников роста и снижения инвестиционной активности.

Для рынка офисной недвижимости Москвы 2025 год стал периодом перехода от фазы резкого роста к управляемой стабилизации. Спрос снизился по сравнению с рекордным 2024 годом, однако остался устойчиво высоким.

По итогам 2025г. Офисно-квартирный комплекс (ОКК) увеличил среднюю загрузку офисных зданий ЦМТ до 98,7%. Низкий уровень вакантности и устойчивый спрос способствовали росту средней ставки аренды на 7,6% — до 37,0 тыс. рублей за кв. м. в год. Незначительные объемы выезда арендаторов оперативно компенсировался привлечением новых арендаторов, в том числе за счёт работы с листом ожидания.

Доходы Офисно-квартирного комплекса за 2025 год получены в размере 4 503,7 млн. руб., что на 9,2% выше уровня 2024 года.

Апарт-отель «Международная», занимая нишу делового апарт-формата и семейного проживания, конкурирует с объектами ЦАО и района Москва-Сити не столько по цене, сколько за счёт функциональности, площади номеров, наличия кухонной зоны и интеграции в инфраструктуру ЦМТ.

В 2025 году доходы апарт-отеля составили 152,0 млн рублей. Рост показателей обеспечен гибким ценообразованием, развитием OTA-каналов, фокусом на корпоративный, групповой, семейный и long stay сегменты.

В 2025 году рынок долгосрочной аренды жилья в ЮАО Москвы стабилизировался после резкого роста в период 2022–2024 годов. Расширение предложения привело к выравниванию баланса спроса и предложения без снижения цен.

По итогам 2025 года МКД «Эридан» зафиксировал доход — 231 218 тыс. руб., что на 12,4% выше уровня 2024 года. Средняя загрузка сохранилась на уровне 97%.

Средняя ставка аренды выросла на 14% и составила 69,5 тыс. рублей в месяц с учётом НДС. Своевременный приток новых арендаторов компенсировал выезды, что позволило сохранить высокий уровень загрузки.

Индексацию арендных ставок планируется реализовать в соответствии с рыночными условиями при продлении действующих договоров. Поиск новых арендаторов будет осуществляться за счёт рекламных и маркетинговых инструментов продвижения квартир МКД «Эридан» в интернет и с привлечением агентств недвижимости.

В качестве целевой задачи Офисно-квартирный комплекс в 2026 году планирует сохранить достигнутый уровень загрузки и наращивать среднюю ставку аренды, а также реализовать потенциал по увеличению доходов от всех бизнесов ОКК.

Несмотря на геополитические сложности, ограничения по международным перелетам, при поддержке Правительства РФ (ставка НДС 0%, отмена виз с рядом дружественных государств и др.) гостиничное направление РФ в последние годы показывает позитивный тренд.

Однако, по данным компании Hotel Advisors, загрузка гостиниц Москвы с начала 2025 года стала демонстрировать негативную тенденцию. Летний период стал периодом максимального падения по спросу.

В условиях данных тенденций гостиничного рынка Москвы, смены места присутствия «Экспоцентра» с одновременным открытием новых гостиниц Palmira Art Hotel и Cosmos Selection Moscow Arbat, а также других локационных особенностей, Гостиница «Plaza Garden» с июня месяца начала испытывать более существенное давление на загрузку. При выполнении плановых показателей по доходу и выхода загрузки на уровень 61%, этот показатель снизился относительно 2024 года (загрузка 68,8%). Средний тариф в этот период вырос на 5,7% достигнув показателя в 14,7 тыс. руб. в сравнении с 2024 г. - 13,9 тыс. руб.

Доходы гостиницы «Plaza Garden» за 2025 год составили 2 413,8 млн. руб., что на 143 млн. руб. и 5,6% ниже уровня доходов за 2024 год.

Несмотря на негативные рыночные тенденции Гостинице удалось достичь плановый уровень выручки в первую очередь за счет сформированной стратегии продаж и продвижения Гостиницы в сочетании с превентивными мерами по минимизации потерь от изменения локационного преимущества, создаваемого выставочным центром.

В отчетном периоде были реализованы мероприятия по следующим направлениям деятельности Гостиницы:

- удержание доли рынка в сегменте по индивидуальным бронированиям;
- удержание/увеличение дохода по онлайн продажам (ОТА-каналы);
- развитие спортивного и государственного сегментов (привлечение посольств, государственных учреждений, спортивных команд, сотрудничество с Комитетом по туризму г. Москвы);
- взаимодействие с Конгресс-центром в части привлечения комплексных мероприятий;
- удержание текущей корпоративной базы и привлечение новых корпоративных партнеров с высокой средней ценой размещения.

Основной задачей Гостиницы на 2026 год является сохранение уровня доходности в существенно изменившихся условиях внешнего окружения и тенденций гостиничного рынка Москвы.

Особое внимание будет направлено на стратегически важное направление Гостиницы по привлечению проектов в сегменте MICE, а также совместной с Конгресс-центром работе по привлечению крупных мероприятий с размещением участников. Планируется увеличение доли группового сегмента, усиление сегмента индивидуальных бронирований за счет активизации прямых продаж с использованием нового сайта Гостиницы и развития программы лояльности.

Положение Гостиницы Satelinn Moscow Khovrino (далее - SMK) на конкурентном рынке в 2025 году оценивается как устойчивое, с сохранением высоких позиций в своем сегменте. Стратегия продаж менеджмента была направлена на повышение дохода от продажи номеров за счет поддержания высокой средней цены (ADR). Групповые запросы обрабатывались с применением дисконтирования от открытого тарифа. Такая политика обеспечивает относительно высокий для гостиницы эконом-класса уровень средней цены, способствует росту показателя дохода на номер, находящийся в продаже (RevPAR).

В целом выручка Гостиницы SMK в годовом выражении составила 330,8 млн. руб., что соответствует росту показателя доходов на 3% г/г. Стратегия продаж была направлена на повышение дохода за счет поддержания высокой средней цены и гибкого ценообразования с применением специальных тарифов и акций.

Основными сегментами бизнеса Гостиницы SMK в 2025г. были индивидуальные гости (доля 64 %), групповой сегмент (доля 16,1%) и корпоративные клиенты (доля 1,8 %). Доля туристических организованных групп не превысила 2 %.

В течение года были реализованы мероприятия по повышению доходности Гостиницы, такие как ввод в продажу номеров улучшенной категории «Стандарт плюс», подключение новых OTA-каналов, разработка и подключение новых тарифов, запуск и успешная реализация программы лояльности «Тревеллайн».

На фоне усиления конкуренции с гостиницами нижнего ценового сегмента, с апартаментами и съемными квартирами и хостелами, сокращения индивидуальных гостей, снижения турпотока за счет «перетекания» региональных групп в гостиницы 4* в центре Москвы, основным приоритетом Гостиницы SMK в 2026г. остается поддержание высокого качества продукта проживания за счет обновления пространства и номерного фонда. Планируется продолжить, начатую в 2025 г., кампанию по оборудованию номеров категории «Стандарт+», а также созданию комфортных зон ожидания на этажах гостиницы, что позволит увеличить уровень удовлетворенности гостя, продолжить работу по расширению каналов онлайн-продаж, активное привлечение участников и гостей выставок в «КрокусЭкспо» и других выставочных площадок, поиск нового спортивного, локального и корпоративного бизнеса, в т. ч. за счет программ лояльности.

Доходы Ресторанного комплекса в 2025 г. составили 1 509,8 млн. руб. или 108,8% (+122 млн. руб.) к уровню прошлого года с перевыполнением плановых значений. Рост доходов был обеспечен за счет банкетного направления, продаж с обслуживанием по меню «а-ля-карт», увеличения доходов в столовых ЦМТ по обслуживанию арендаторов комплекса. Успешно продвигалась реализация свадебного проекта с общим доходом более 69 млн. руб., что выше уровня доходов за 2024 год на 13%.

Уровень дохода Ресторанного комплекса в 2025 году достигнут благодаря индексации тарифов по всем направлениям бизнеса, проведения совместных мероприятий с Конгресс-центром, системного контроля и управления расходами, обеспечения вариативности и индивидуализации предложения услуг по сегментам туристического потока (халяльное, спортивное, азиатское, индивидуальное меню).

На фоне влияния негативных факторов, с учетом снижения покупательской способности населения, обусловленной растущей чувствительностью к цене, качеству блюд и сервису, возрастающей конкуренции в локации присутствия, а также конкуренции со стороны предприятий общественного питания и крупных продуктовых сетей, развивающих собственные производства готовой еды, Ресторанный комплекс намерен в 2026 году реализовать комплексный подход, включающий ценовые и операционные аспекты, а также новые инструменты маркетинговой стратегии, такие как:

- постепенное и сбалансированное повышение цен на услуги в следствие роста цен на пищевое сырье и ингредиенты;
- оптимизация меню с фокусом на блюда с высокой маржинальностью;

38

- заключение долгосрочных контрактов на поставку ключевых ингредиентов с фиксацией цен с целью снижения резкого скачка цен в течение года;

- диверсификация поставщиков, а также оптимизация логистики и закупочной деятельности;

- усиление работы по удержанию гостей и повышению их лояльности, включая активное использование обновленной программы лояльности для формирования персонализированных предложений в сегментах «банкеты» и «а-ля карт»;

- поэтапное планомерное усиление работы в диджитал пространстве путем подключения регулярного SMM - продвижения в социальных сетях.

Конгресс-центр в 2025 году столкнулся с новыми вызовами. На фоне открытия НЦ «Россия» и оттока туда крупных высокобюджетных конгрессных мероприятий по линии государственного сегмента, по результатам работы в 2025 году удалось:

- сохранить все крупные бюджетообразующие регулярные проекты ключевых клиентов;

- привлечь новых клиентов с целью замещения потерянного дохода от ушедших государственных проектов;

- организовать мероприятия корпоративных заказчиков, в т. ч. на регулярной основе;

- реализовать проекты крупных свадебных мероприятий, что явилось результатом получения премии «Wedding Award» в номинации лучшая площадка.

Для привлечения нового бизнеса применялся оптимальный маркетинг-микс инструментарий (продвижение через профессиональные сообщества, реклама, статьи, участие в отраслевых мероприятиях, клиентские мероприятия и бизнес-завтраки, ведение и рекламное продвижение социальных сетей), что позволило Конгресс-центру выйти на уровень дохода в размере 520,9 млн. руб., превысить показатель дохода за 2024 год на 6,3 %.

Приоритетной задачей Конгресс-центра на 2026 год является сохранение регулярных корпоративных клиентов и реализуемых ими проектов, а также увеличение доли привлечения новых заказчиков.

Для достижения запланированных результатов по доходу в 2026 году в Конгресс-центре предусмотрена поддерживающая маркетинговая стратегия, включающая:

- ведение контекстной рекламной кампании в Яндекс;

- органическое продвижение сайта на интернет-площадках;

- ведение и контроль показателей социальных сетей с целью укрепления позиции и репутации бренда Конгресс-центра;

- участие в отраслевых выставках и форумах, интеграция спикера в отраслевые мероприятия, участие в премиях.

Реализация указанных мероприятий направлена на поддержание стабильного клиентского портфеля, расширение базы заказчиков и укрепление конкурентных позиций Конгресс-центра на рынке конгрессно-выставочных мероприятий.

В целом уровень доходов Общества в 2025 году в размере 9,7 млрд руб. и выше целевого параметра на 10,1%. Основной рост выручки по сравнению с целевыми параметрами дали офисное, гостиничное и ресторанное (банкетное) направления.

Реализация проекта строительства объекта «Многофункциональный офисный комплекс «Центр международной торговли» 3-я очередь строительства ЦМТ-3» ПАО «ЦМТ» (далее - проект ЦМТ-3) с учетом сужения источников роста и снижения инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости приостановлена на неопределенный срок.

В связи с приостановкой проекта строительства ЦМТ-3 часть капитальных вложений, связанных с выполнением работ, получением разрешительной и технической документации, признана неактуальной вследствие истечения сроков действия соответствующих документов и была списана с учета в сумме 33,2 млн. рублей.

Инвестиции в реализацию проекта ЦМТ-3 на 2026 год не предусмотрены.

С учетом решения Совета директоров ПАО «ЦМТ» дальнейшая работа по проекту «ЦМТ-3» будет зависеть от изменения ограничивающих факторов, в том числе: конъюнктуры рынка строительных материалов и оборудования, доступности финансирования (в т. ч. стоимости кредитных ресурсов), динамики спроса на офисные площади в ЦАО г. Москвы, актуальности градостроительных и экологических нормативов, готовности инфраструктуры (технологическое присоединение, транспортная доступность).

При планировании финансово-экономической деятельности на 2026 год Общество основывается на основных прогнозных макроэкономических показателях по данным Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2026 год и на плановый период 2027 и 2028 годов, подготовленного Минэкономразвития от 26.09.2025 г.

Ключевыми факторами, влияющими на деятельность Общества в 2026 году являются следующие:

- снижение деловой активности и потребительского спроса;
- замедление темпов роста ВВП (до уровня 1,0%);

- среднегодовая ключевая ставка в прогнозных значениях в диапазоне 12,0%-13,0%;
- рост налоговой нагрузки;
- сохранение негативного геоэкономического и внешнеполитического фона;
- рост затрат на материалы, продукты и услуги, увеличение тарифов на коммунальные услуги не менее чем на 10%.

Общество на регулярной основе анализирует возможные варианты развития внешней ситуации и её последствий для экономической среды и деятельности всех сегментов бизнеса.

Руководство Общества на постоянной основе реализует ряд мероприятий, направленных на обеспечение стабильности операционной деятельности, в перечень которых входят, в том числе:

- организационные мероприятия по обеспечению своевременного реагирования на внешние факторы геополитического и экономического характера;
- обеспечение непрерывности деятельности, снабжения, предоставления всего комплекса услуг Общества и принятию необходимых мер по профессиональной и социальной безопасности сотрудников;
- обучение сотрудников, задействованных на первой линии оказания комплекса услуг и производстве пищевой продукции, соблюдение строгих санитарно-эпидемиологических мер в процессе работы;
- направление средств Общества на поддержку добровольного медицинского страхования, социальной поддержки, включая мобилизованных сотрудников и членов их семей.

Таким образом, по результатам финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ЦМТ» в 2025 году отмечается:

- в условиях некоторого замедления деловой и потребительской активности, усиления конкуренции на рынках присутствия, Общество смогло добиться роста уровня доходов по всем направлениям деятельности, а также принять своевременные меры для сохранения высокого качества оказываемых услуг;
- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

С учетом результатов деятельности Общества в 2024-2025 гг. и предложенных целевых параметров на 2026г. Общество прогнозирует выполнение целевых показателей стратегии развития на 2024-2026 гг., сохранение уровня загрузки активов и высокого уровня доходов по основным направлениям бизнеса. При этом, для

обеспечения высокого качества и конкурентоспособности услуг, устойчивости его финансово-хозяйственной деятельности с учетом складывающихся рисков увеличения тарифов естественных монополий и цен на материальные ресурсы, расходы по основной деятельности в 2026 году планируются выше на 6,0% к уровню 2025 года.

С учетом принятых мер по контролю уровня расходов, уровня запланированных поступлений (9,0-9,7 млрд. руб.) и чистых потоков от операционной деятельности (2,0-2,6 млрд. руб.) в бюджете на 2026 год, а также с учетом имеющихся остатков денежных средств и краткосрочных депозитов, руководство Общества оценивает риск несоблюдения принципа непрерывности деятельности как низкий.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества осуществляет постоянный мониторинг развития экономической ситуации и предпринимает все необходимые меры, направленные на поддержание операционной устойчивости и финансовой стабильности деятельности организации в текущих условиях.

Представленная бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает оценку руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Общества. Фактическое влияние будущих экономических условий хозяйствования может отличаться от текущих оценок руководства.

Раздел 3. Нематериальные активы

При ведении бухгалтерского учета нематериальных активов Общество руководствуется Федеральным стандартом бухгалтерского учета 14/2022 «Нематериальные активы» утвержденный Приказом Минфина России №86н от 30.05.2022 (далее - ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»).

НМА классифицированы по следующим видам и группам:

- базы данных и лицензии на ПО;
- лицензии и разрешения на осуществление отдельных видов деятельности;
- товарные знаки, знаки обслуживания, фирменные наименования и т.п.;
- результаты интеллектуальной деятельности.

НМА принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Таблица 1. Группы нематериальных активов

Наименование групп нематериальных активов	Срок полезного использования, (лет)	Первоначальная стоимость (тыс. руб.)	Сумма накопленной амортизации (тыс. руб.)	Балансовая стоимость (тыс. руб.)
<i>2025 год</i>				
Базы данных	3-10	12 711	2 391	10 320
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ	3-10	26 243	10 116	16 127
Прочие нематериальные активы	5-10	1 553	539	1 014
Итого		40 507	13 046	27 461
<i>2024 год</i>				
Базы данных	3-8	6 527	1 077	5 450
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ	3-10	18 539	3 839	14 700
Прочие нематериальные активы	3-10	1 552	350	1 202
Итого		26 618	5 266	21 352
<i>2023 год</i>				
Базы данных	3-8	1 896	1 299	597
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ	10	4 424	3	4 421
Прочие нематериальные активы	1,5-50	2 791	915	1 876
Итого		9 111	2 217	6 894

Амортизация по объектам нематериальных активов начислялась линейным способом исходя из сроков полезного использования (по основным группам).

Раздел 4. Основные средства

При ведении бухгалтерского учета основных средств (далее – ОС) Общество руководствуется Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020г № 204н.

Единицей бухгалтерского учета ОС является инвентарный объект. Инвентарным объектом ОС признается объект со всеми приспособлениями и принадлежностями.

Амортизация объектов ОС производится линейным методом начисления в течение сроков их полезного использования. Срок полезного использования подлежит проверке на соответствие условиям использования объекта ОС в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о

возможном изменении срока полезного использования. Уточнение срока полезного использования отражается перспективно, следовательно, величина накопленной амортизации изменению не подлежит.

Амортизация по земельным участкам не начисляется.

Бухгалтерский учет объектов ОС организован по группам: земельные участки, здания, инвестиционная недвижимость, машины и оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь, сооружения, транспортные средства, многолетние насаждения и другие виды ОС. Все виды и группы ОС, в том числе инвестиционная недвижимость, учитываются по первоначальной стоимости. Переоценка не осуществляется.

Таблица 2. Группы основных средств

Наименование группы объектов основных средств	Срок полезного использования (лет)	Первоначальная стоимость (тыс. руб.)	Сумма накопленной амортизации (тыс. руб.)	Балансовая стоимость (тыс. руб.)	Удельный вес (%)
<i>2025 год</i>					
Здания и сооружения	9-100	2 835 240	954 527	1 880 713	25,3%
Инвестиционная недвижимость	3-100	9 091 083	4 190 800	4 900 283	65,8%
Машины, оборудование, транспортные средства	3-36	1 880 525	1 423 924	456 600	6,1%
Земельные участки, производственный инвентарь и другие виды основных средств	1,5-35	781 416	571 778	209 637	2,8%
ИТОГО		14 588 264	7 141 029	7 447 233	100,0%
<i>2024 год</i>					
Здания и сооружения	7 - 100	2 868 800	893 881	1 974 919	25,5%
Инвестиционная недвижимость	3 -100	9 032 393	4 027 070	5 005 323	64,6%
Машины, оборудование, транспортные средства	3-36	1 845 680	1 366 996	478 684	6,2%
Земельные участки, производственный инвентарь и другие виды основных средств	3 - 35	784 652	499 074	285 578	3,7%
ИТОГО	-	14 531 525	6 787 021	7 744 504	100,0%
<i>2023 год</i>					
Здания и сооружения	7 - 100	2 726 723	792 849	1 933 874	24,0%
Инвестиционная недвижимость	3 -100	9 172 493	3 886 328	5 286 165	65,5%
Машины, оборудование, транспортные средства	2 - 142	1 753 961	1 273 934	480 027	6,0%
Земельные участки, производственный и хозяйственный инвентарь, многолетние насаждения и другие виды основных средств	2 - 35	784 498	422 091	362 407	4,5%
Итого	-	14 437 675	6 375 202	8 062 473	100,0%

По результатам тестирования признаков обесценения не выявлено, балансовая стоимость основных средств существенно ниже справедливой стоимости, что свидетельствует об отсутствии возможного обесценения и большом запасе прочности.

Объекты нежилой недвижимости и связанные активы, которые используются Обществом для оказания основных видов услуг, либо частично используются самим Обществом, представлены в бухгалтерской отчетности в составе объектов основных средств.

Раздел 5. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н.

Финансовые вложения представлены вкладами в уставные капиталы дочерних компаний, долговыми и долевыми ценными бумагами, котируемыми и не котируемыми на рынках. Единицей указанных финансовых вложений являются соответственно доля, облигация, акция. Все принадлежащие Обществу финансовые вложения не имеют обременений, в залог не передавались.

Способы оценки финансовых вложений в отчетном и предшествующем периоде не изменялись.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы: финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость и финансовые вложения, по которым рыночная стоимость не определяется.

В составе внеоборотных активов Общества отражены финансовые вложения в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ (далее – ДЗО), относящиеся ко второй группе, по которым рыночная стоимость не определяется и оценка производится по первоначальной стоимости за вычетом возможного резерва под обесценение.

Акции и облигации, по которым можно определить текущую рыночную стоимость (котируемые ценные бумаги) переоцениваются по текущей рыночной стоимости ежеквартально.

Таблица 3. Внеоборотные финансовые вложения

Наименование	Доля участия, %	Балансовая стоимость инвестиции (тыс. руб.)		
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
ООО «Проминэкспо»	100%	905 482	905 482	905 482
ООО «Совинцентр-2»	100%	50 000	50 000	50 000
АО «ГК «Союз»	100%	18 501	18 501	18 501
ООО «ЦМТ-Фитнес»	100%	11 790	11 790	11 790
ООО «ЦМТ-Краснодар»	100%	442 323	442 323	442 323
Акции ПАО «ВТБ»	-	1 447	1 590	2 284
Итого участие в уставных капиталах		1 429 542	1 429 686	1 430 380
Облигации С01 АКБ «Пересвет» (ПАО)	-	353 946	289 829	234 053
Итого		1 783 489	1 719 515	1 664 433

Финансовые вложения в уставные капиталы дочерних предприятий

Общество на регулярной основе проводит проверку на обесценение финансовых вложений, в виде вкладов в уставные капиталы ДЗО.

В рамках подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Обществом проведена проверка наличия признаков обесценения указанных финансовых вложений в соответствии с пунктами 37-40 ПБУ 19/02. Анализ осуществлялся на все отчетные даты. Проведенная проверка данной категории финансовых вложений показала отсутствие признаков обесценения.

Устойчивого существенного обесценения финансовых вложений в уставные капиталы ДЗО по состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г. и 31.12.2023г. не выявлено.

Конвертируемые облигации С01 АКБ «Пересвет» (ПАО)

По состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г. и 31.12.2023г. на балансе Общества числятся долгосрочные субординированные конвертируемые облигации С01 АКБ «Пересвет» (ПАО) по текущей рыночной стоимости 353 946 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2025г. (31.12.2024г.: 289 829 тыс. руб.; 31.12.2023г.: 234 053 тыс. руб.).

Первоначальная и номинальная стоимости облигаций АКБ «Пересвет» (ПАО) составляют 2 606 379 тыс. руб.

Облигации были приобретены в соответствии с решением Совета директоров Общества от 30.03.2017г. в рамках процедуры финансового оздоровления с применением механизма bail-in в отношении АКБ «Пересвет» (ПАО), в котором до указанной даты у Общества были размещены денежные средства. По состоянию на 31.12.2025г., 31.12.2024г. и 31.12.2023г. Общество являлось собственником облигаций в

общем количестве – 7 922 124 шт., срок погашения – 14.02.2032г., ставка 0.51% годовых.

В 2019 году начались биржевые сделки по купле-продаже облигаций С01 АКБ «Пересвет» (ПАО), относящихся к серии выпуска RU000A0JXGV0. В связи с появлением биржевых котировок, в отчетности за 2019 год облигации были переклассифицированы в финансовые вложения, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость.

В бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2025г. облигации отражены по цене последней сделки на Московской бирже в 2025г. в размере 13,58% от номинала, что составляет 44,68 руб. (31.12.2024г.: 11,12% - 36,58 руб., 31.12.2023г.: 8,98% - 29,54 руб.). Эффект от переоценки в размере +64 177 тыс. руб. и +55 777 тыс. руб. отражен в составе прочих доходов и расходов в Отчете о финансовых результатах за 2025 и 2024 годы соответственно.

Оборотные финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2025г. оборотные финансовые вложения представлены в бухгалтерском балансе по стр. 1240 по которой отражены банковские депозиты сроком от 3-х до 6-ти месяцев в размере 18 300 000 тыс. руб. (31.12.2024г.: ценные бумаги в доверительном управлении в сумме 4 433 тыс. руб., 31.12.2023г.: ценные бумаги в доверительном управлении в сумме 5 759 тыс. руб.). Значительный рост показателя краткосрочных финансовых вложений в 2025г. при одновременном весомом снижении показателя денежных средств и денежных эквивалентов обусловлен переводом значительной части депозитов в состав долгосрочных со сроком размещения от трех до шести месяцев. По состоянию на 31.12.2025г. все ценные бумаги, находившиеся в доверительном управлении реализованы.

Начисленные проценты по банковским депозитам и конвертируемым облигациям С01 АКБ «Пересвет» (ПАО) отражены в Отчете о финансовых результатах по стр. 2320 «Проценты к получению» в сумме 3 611 244 тыс. руб. (2024г. – 2 492 699 тыс. руб.).

Раздел 6. Прочие внеоборотные активы

Прочие внеоборотные активы представлены авансовыми платежами, связанными с осуществлением капитальных вложений во внеоборотные активы Общества, которые впоследствии будут приняты к учету в качестве объектов НМА или ОС. Данные о составе прочих внеоборотных активов приведены в таблице 4.

Таблица 4. Состав прочих внеоборотных активов

Состав прочих внеоборотных активов	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Авансы, связанные с осуществлением капитальных вложений	166 101	144 039	36 976

Состав прочих внеоборотных активов	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Программное обеспечение (неисключительные права)	-	-	7 739
Лицензии, сертификаты и страхование	-	-	3 265
Итого	166 101	144 039	47 980

Увеличение статьи прочих внеоборотных активов по строке «Авансы, связанные с осуществлением капитальных вложений», произошло в результате проведения поэтапных работ по модернизации систем жизнеобеспечения зданий Общества.

Раздел 7. Запасы

Учет запасов ведется Обществом в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 5/2019 «Запасы» (ФСБУ 5/2019 «Запасы»), утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019 N 180н.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Запасы представлены материалами, товарами, готовой продукцией, необходимыми для осуществления основных видов деятельности Общества, затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий обработки, предусмотренных технологическим процессом, (далее - незавершенное производство).

Таблица 5. Структура запасов

Группа запасов	Фактическая себестоимость запасов (тыс. руб.)		
	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Сырье и материалы	212 460	199 462	175 979
Товары на складах	41 807	46 252	39 536
Готовая продукция	396	262	274
Резерв под обесценение запасов	(910)	-	-
Итого стоимость запасов с учетом резерва	253 753	245 976	215 789
Товары (долгосрочные активы) к продаже	2 852	23 790	20 938
Итого запасы	256 605	269 766	236 727

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости, в которую включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления или продажи.

Определение стоимости запасов при отпуске их в производство или иное выбытие производится по средней себестоимости.

Общество ежегодно проводит инвентаризацию запасов. По результатам инвентаризации и проверки на обесценение запасов, проведенной в рамках подготовки

бухгалтерской отчетности за 2025г. было выявлено обесценение запасов. На 31.12.2025г. был создан резерв на сумму 909 929,09 руб. В состав запасов, по которым был создан резерв под обесценение, входит сувенирная продукция с устаревшим логотипом. Неликвидных запасов не выявлено.

Раздел 8. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность представлена задолженностью покупателей и заказчиков, авансами, выданными поставщикам и подрядчикам и прочей дебиторской задолженностью в виде начислений по процентам по размещенным депозитам, платежей в бюджет и внебюджетные фонды и прочими расчетами за вычетом резерва по сомнительным долгам.

Таблица 6. Структура дебиторской задолженности

Наименование показателя	На 31.12.2025г., (тыс. руб.)	На 31.12.2024г., (тыс. руб.)	На 31.12.2023г., (тыс. руб.)
Авансы, выданные поставщикам	105 516	91 544	60 337
Задолженность покупателей и заказчиков	66 620	75 484	71 901
Задолженность по налогам и сборам	12 513	7 750	44 633
Прочая задолженность в т.ч.	705 349	495 287	170 886
<i>проценты по размещенным депозитам и накопленному купонному доходу</i>	673 694	480 060	141 748
Итого	889 998	670 065	347 757

Рост дебиторской задолженности связан с увеличением объемов выданных авансов поставщикам и подрядчикам, а также начисленных процентов по размещенным депозитам.

Общество ежегодно проводит проверку на обесценение дебиторской задолженности на конец отчетного периода путем выявления просроченной задолженности и анализа платежеспособности каждого дебитора. По результатам такого анализа проводится расчет и создание резерва по сомнительным долгам. По состоянию на 31.12.2025г. сумма резерва по сомнительным долгам составляет 1 704 942 тыс. руб. (31.12.2024г. – 1 772 948 тыс. руб.).

Раздел 9. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты представлены остатками денежных средств на расчетных счетах в банках в рублях и иностранной валюте, депозитами, размещенными в банках на срок до 3-х месяцев в рублях и иностранной валюте.

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

Общество классифицирует депозиты, размещенные на депозитных банковских счетах на срок до 3-х месяцев, в качестве денежных эквивалентов. Данные депозиты отражаются в составе денежных средств и денежных эквивалентов, поскольку они могут быть введены в оборот в любое время в целях осуществления расчетов без финансовых потерь и для расчета краткосрочной ликвидности приравниваются к денежным средствам.

Поступления и платежи в Отчете о движении денежных средств представлены развернуто, без учета НДС в расчетах с контрагентами.

Общество определяет рублевую оценку денежных средств и денежных эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсу Центрального банка РФ на дату совершения операции, а также на каждую отчетную дату.

Официальные курсы иностранных валют по отношению к рублю, установленные ЦБ РФ на отчетные даты, приведены в таблице ниже.

Таблица 7. Курсы иностранных валют на отчетные даты

Наименование иностранной валюты	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Евро (рублей за 1 евро)	92,0938	106,1028	99,1919
Доллар США (рублей за 1 доллар США)	78,2267	101,6797	89,6883

Разница, возникшая в связи с пересчетом денежных потоков и остатков денежных средств и их эквивалентов, выраженных в иностранной валюте, по курсам на даты совершения операций в иностранной валюте и на отчетные даты, включена в строку Отчета о движении денежных средств «Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю».

Состав денежных средств и денежных эквивалентов на отчетные даты приведен в таблице ниже.

Таблица 8. Структура денежных средств и денежных эквивалентов

Статья денежных средств	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Денежные средства, размещенные в банках, выраженные в рублях и в иностранной валюте	1 476 540	15 913 731	12 572 368
Эквиваленты денежных средств	8 705	10 996	12 170
Наличные денежные средства в кассе	5 276	4 624	3 536
Итого	1 490 521	15 929 351	12 588 074

В Отчете о движении денежных средств по строке 4119 «Прочие поступления» отражены суммы, структура которых представлена в таблице 9.

Таблица 9. Прочие поступления

Статья движения денежных средств	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)
Проценты по депозитам	1 067 644	1 782 962
Прочие поступления	19 987	14 606
Итого	1 087 631	1 797 568

В Отчете о движении денежных средств по строке 4129 «Прочие платежи» отражены следующие суммы, указанные в таблице 10.

Таблица 10. Прочие платежи

Статья движения денежных средств	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)
Прочие налоги	(1 397 128)	(826 191)
Платежи контрагентам	(14 563)	(52 574)
Прочие расходы	(61 158)	(66 653)
Итого	(1 472 849)	(945 418)

В соответствии с п. 20 ПБУ 23/2011 в таблице представлены денежные потоки между Обществом и основным контролирующим акционером и дочерними компаниями, отраженные в Отчете о движении денежных средств.

Таблица № 11.1 Денежные потоки с основным контролирующим акционером

Наименование статьи ОДДС	Код	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)
Поступление от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	55 892	8 641
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(110 013)	(80 011)
Сальдо денежных потоков от текущих операций с ДЗО	4100	(44 567)	(70 114)
Платежи на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(574 769)	(446 805)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций с ДЗО	4300	(574 769)	(446 805)

Таблица № 11.2 Денежные потоки с дочерними и зависимыми обществами (ДЗО)

Наименование статьи ОДДС	Код	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)
Поступление от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	163 507	30 289
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(164 479)	(130 419)
Сальдо денежных потоков от текущих операций с ДЗО	4100	(972)	(100 130)
Поступление от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	140 000	114 000
Поступление дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	110 126	43 264
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций с ДЗО	4200	250 126	157 264
Платежи на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(8 315)	(6 463)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций с ДЗО	4300	(8 315)	(6 463)

Раздел 10. Прочие оборотные активы

По состоянию на отчётную дату в составе прочих оборотных активов отражены суммы беспроцентных вексельных займов, предоставленных дочерним организациям, расходы по страхованию имущества и добровольному медицинскому страхованию, а также суммы недостач и потерь от порчи имущества. Дата выпуска указанных векселей, 21.06.2021г. Векселя выданы со сроком платежа «по предъявлении». Данные о составе прочих оборотных активов приведены в таблице 12.

Таблица 12. Состав прочих оборотных активов

Состав прочих оборотных активов	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Вексельные займы дочерним организациям	36 000	176 000	290 000
Страхование имущества, ДМС	11 606	12 550	-
Недостачи и потери от порчи имущества	114	80	74
Итого	47 720	188 630	290 074

Снижение вексельных займов дочерним организациям на 140 млн. руб. обусловлено их погашением по заявлению ПАО ЦМТ от 28.08.2025 на основании Акта предъявления к платежу простых векселей ООО Совинцентр-2.

Раздел 11. Капитал

Размер уставного капитала ПАО «ЦМТ» составляет 1 245 000 тыс. руб. Общая номинальная стоимость обыкновенных акций 1 083 000 000 рублей, общая номинальная стоимость привилегированных акций 162 000 000 рублей. Номинальная стоимость одной обыкновенной и привилегированной акции составляет 1 рубль. Все акции полностью оплачены.

На 31.12.2025 обыкновенные и привилегированные акции ПАО «ЦМТ» включены в список третьего уровня ПАО Московская Биржа.

06.09.2024 года ПАО «СПБ-Биржа» было принято решение о включении с 09.09.2024 года обыкновенных и привилегированных акций ПАО «ЦМТ» в некотировальную часть списка ценных бумаг, допущенных к торгам, организуемым биржей.

Информация по акциям ПАО «ЦМТ» представлена в таблице 13.

Таблица 13. Акции, находящиеся в обращении

Категория	Код ценной бумаги	ISIN	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Обыкновенные акции	WTSM	RU0008137070	1 083 000 000	1 083 000 000	1 083 000 000
Привилегированные акции	WTSP	RU0008137088	162 000 000	162 000 000	162 000 000
Итого, шт.			1 245 000 000	1 245 000 000	1 245 000 000

Информация о количестве акций, находящихся в собственности дочерних обществ указана в таблице ниже.

Таблица 14. Акции, находящиеся в собственности дочерних обществ

Категория	На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Обыкновенные акции, шт.	172 409 261	172 409 261	172 409 261
Привилегированные акции, шт.	11 689 860	11 689 860	11 689 860
Итого, шт.	184 099 121	184 099 121	184 099 121

Информация о величине прибыли, средневзвешенном количестве акций и величине базовой прибыли на акцию приведена в таблице ниже.

Таблица 15. Прибыль на акцию и средневзвешенное количество акций

Показатель	2025 год	2024 год	2023 год
Прибыль, приходящаяся на обыкновенные акции, тыс. руб.	4 557 846	4 170 181	3 309 143
Средневзвешенное количество акций за год, принимаемое в расчет базовой прибыли, шт.	1 083 000 000	1 083 000 000	1 083 000 000
Базовая прибыль на акцию, руб.	4,2085	3,8506	3,0555

В соответствии с положениями Методических рекомендаций по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденных приказом Министерства Финансов России от 21.03.2000 года № 29н, базовая прибыль на акцию определяется как отношение прибыли отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

Общество не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом (конвертируемые акции), а также отсутствуют договоры купли-продажи акций. В связи с этим, информация о разводненной прибыли на акцию не раскрывается.

Раздел 12. Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представлена задолженностью перед поставщиками и подрядчиками, авансами, полученными от покупателей, задолженностью перед бюджетом и внебюджетными фондами, задолженностью перед персоналом и прочими расчетами.

Таблица 16. Структура кредиторской задолженности

Наименование показателя	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Авансы, полученные от покупателей	731 003	655 541	684 549
Задолженность по налогам и сборам	464 065	442 095	340 051
Задолженность поставщикам	95 564	83 059	97 710

Наименование показателя	На 31.12.2025 (тыс. руб.)	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Задолженность по начисленной (не выплаченной) заработной плате	23 914	21 791	20 612
Прочая кредиторская задолженность	24 778	41 873	30 387
Задолженность по страховым взносам	125 551	107 028	95 315
Итого	1 464 875	1 351 387	1 268 624

Раздел 13. Оценочные обязательства

Признанные Обществом оценочные обязательства по состоянию на отчетные даты представлены обязательствами перед персоналом по заработанным, но неиспользованным отпускам в соответствии с ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденным приказом Минфина РФ от 13.12.20210 №167н, а также требованиями трудового законодательства РФ. Величина обязательств по неиспользованным отпускам определяется как произведение среднедневного заработка работников, с учетом начислений во внебюджетные фонды, на количество дней неиспользованных отпусков на отчетную дату.

На отчетную дату сумма оценочных обязательств составляет 106 976 тыс. руб., (на 31.12.2024г. – 98 466 тыс. руб., на 31.12.2023г. – 85 882 тыс. руб.). Рост обязательств по неиспользованным отпускам связан с ежегодной индексацией заработной платы работников Общества.

Раздел 14. Доходы

Ведение бухгалтерского учета выручки и прочих доходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.05.1999г № 32н.

Выручка признается в момент выполнения условий признания доходов, а именно:

- выручка от аренды признается на основании акта, подписанного сторонами, на каждый последний календарный день месяца или на дату акта возврата имущества из аренды;
- выручка от оказания прочих услуг, выполнения работ на основании акта выполненных работ на дату приемки выполненных работ, оказанных услуг;
- выручка от оказания гостиничных услуг признается на дату выезда гостя из гостиницы или последний день отчетного месяца в зависимости от того, что наступит раньше;
- выручка от реализации услуг в розницу признается по факту оказания услуг в момент их оплаты.

Информация о доходах, отраженных по строке 2110 в Отчете о финансовых результатах, в разрезе основных видов деятельности, осуществляемых Обществом, приведена ниже.

Таблица 17. Доходы по видам деятельности

Вид деятельности	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Аренда офисов	3 034 530	2 800 087
Гостиничные услуги	2 782 314	2 913 500
Услуги питания	1 505 955	1 383 696
Аренда квартир	1 149 799	1 031 791
Конгрессно-выставочные услуги	557 520	530 098
Аренда парковок	417 832	370 952
Услуги связи	151 653	140 414
Прочие услуги	101 584	63 779
Итого	9 701 187	9 234 317

Информация о составе прочих доходов, отраженных по строке 2340 в Отчете о финансовых результатах, приведена ниже.

Таблица 18. Структура прочих доходов

Статья доходов	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Доход от ценных бумаг в доверительном управлении	282 821	78 415
Курсовые разницы	-	148 602
Доходы от продажи основных средств, материальных ценностей и ценных бумаг	28 372	3 510
Списание кредиторской задолженности	7 737	9 046
Штрафы	1 787	1 030
Прочие доходы	27 532	1 856
Итого	348 249	242 460

Снижение уровня курсовых разниц в 2025 году относительно прошлого года как в составе прочих доходов, так и в составе прочих расходов (Таблица 24) связано с сокращением валютной позиции в результате проведенных конверсионных сделок по продаже валюты и последующим размещением рублей в депозиты по высоким рыночным ставкам, базирующимся на ключевой ставке Банка России. Увеличение прочих доходов связан с продажей здания в г. Саранске.

Раздел 15. Расходы

Ведение бухгалтерского учета расходов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным приказом Минфина РФ от 06.05.1999г № 33н.

Информация о себестоимости продаж, отраженной по строке 2120 Отчета о

финансовых результатах, по видам деятельности представлена в таблице 19.

Таблица 19. Расходы по видам деятельности

Вид деятельности	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Услуги питания	(844 051)	(804 910)
Гостиничные услуги	(730 706)	(646 784)
Аренда офисов	(535 459)	(521 976)
Аренда квартир	(572 762)	(495 541)
Конгрессно-выставочные услуги	(201 956)	(195 937)
Аренда парковок	(154 228)	(192 345)
Сдача в аренду прочих помещений	(61 516)	(89 780)
Услуги связи	(25 181)	(20 893)
Прочие	(69 523)	(17 853)
Итого	(3 195 382)	(2 986 019)

Информация о себестоимости продаж по элементам представлена в таблице 20.

Таблица 20. Себестоимость продаж по элементам

Статья затрат	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Зарплата	(580 368)	(515 530)
<i>в т.ч. резерв по неиспользованным отпускам</i>	<i>(46 190)</i>	<i>(41 006)</i>
Налог на имущество, земельный налог и транспортный налог	(597 781)	(591 510)
Материальные расходы	(549 523)	(516 911)
Эксплуатационные расходы	(428 462)	(406 620)
Амортизация основных средств и НМА	(361 946)	(348 913)
Услуги сторонних организаций	(322 835)	(336 809)
Страховые взносы	(186 271)	(163 147)
Прочие	(168 196)	(65 574)
Итого	(3 195 382)	(2 986 019)

Административные и коммерческие расходы признаются в полном объеме в том отчетном периоде, в котором произведены.

Информация о коммерческих расходах, отраженных по строке 2210 в Отчете о финансовых результатах, по элементам затрат представлена в таблице 21.

Таблица 21. Коммерческие расходы по элементам

Статья затрат	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Зарплата	(378 469)	(354 182)
<i>в т.ч. резерв по неиспользованным отпускам</i>	<i>(29 832)</i>	<i>(28 571)</i>
Услуги сторонних организаций	(284 114)	(255 253)
Страховые взносы	(121 269)	(111 169)
Материальные расходы	(40 129)	(41 661)

Статья затрат	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Амортизация основных средств и НМА	(9 069)	(9 970)
Прочие	(21 981)	(32 299)
Итого	(855 031)	(804 534)

Информация об управленческих расходах, отраженных по строке 2220 в Отчете о финансовых результатах, по элементам затрат представлена в таблице 22.

Таблица 22. Управленческие расходы по элементам

Статья затрат	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Заработная плата*	(1 290 871)	(1 191 143)
<i>в т.ч. резерв по неиспользованным отпускам</i>	(103 069)	(95 447)
Услуги сторонних организаций	(550 090)	(420 420)
Страховые взносы	(399 377)	(359 762)
Налог на имущество	(104 225)	(102 188)
Амортизация основных средств и НМА	(98 422)	(94 241)
Материальные расходы	(93 487)	(70 915)
Прочие	(75 528)	(89 676)
Итого	(2 612 000)	(2 328 345)

Расшифровка в разрезе подразделений по статье затрат «Заработная плата*» представлена в таблице 23.

Таблица 23. Расшифровка статьи затрат «Заработная плата» в составе управленческих расходов

Подразделение	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Административное подразделение	(377 693)	(360 055)
Техническая Дирекция	(387 100)	(353 080)
Департамент хозяйственного обслуживания	(159 023)	(140 562)
Департамент обеспечения безопасности	(125 236)	(114 459)
Центр цифровых технологий	(105 178)	(98 237)
Департамент Закупок	(33 572)	(29 303)
Резерв на оплату отпусков	(103 069)	(95 447)
Итого	(1 290 871)	(1 191 143)

Расходы на оплату труда, включая отчисления во внебюджетные фонды и отчисления в резерв по отпускам, всех вышеуказанных подразделений непосредственно не связаны с оказанием услуг клиентам, и поэтому они классифицированы как управленческие расходы. Увеличение расходов на оплату труда связано с проведением в 2023-2024гг. индексации заработной платы сотрудников Общества.

Информация о структуре прочих расходов, отраженных по строке 2350 в Отчете о финансовых результатах, приведена в таблице 24.

Таблица 24. Структура прочих расходов

Статья расходов	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Расход от ценных бумаг в доверительном управлении	(218 148)	(11 381)
Расходы на социальные нужды	(211 985)	(62 210)
Курсовые разницы	(6 799)	(121 139)
Банковские услуги	(4 586)	(5 353)
Расходы от продажи основных средств, материальных ценностей и ценных бумаг	(3 083)	(1 155)
Резерв по сомнительным долгам	(1 939)	(858)
Расходы, связанные со списанием ОС	(960)	(705)
Прочие расходы	(273 887)	(304 358)
Итого	(721 387)	(507 158)

Рост расходов на социальные нужды в отчетном периоде связан с усилением мер социальной поддержки сотрудников Общества, в том числе мобилизованных и членов их семей.

Раздел 16. Налог на прибыль

В соответствии со ст. 284 НК РФ (в редакции от 12.07.2024г. № 176-ФЗ) с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25%.

Общество отразило в бухгалтерском учете, а также в раскрываемом отчете о финансовых результатах за 2025г. следующие показатели расчета налога на прибыль, представленные в таблице 25.

Таблица 25. Показатели расчета налога на прибыль

Наименование показателя	за 2025 год (тыс. руб.)	за 2024 год (тыс. руб.)
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(6 387 457)	(5 386 684)
Условный доход/(расход) по налогу на прибыль	(1 596 864)	(1 077 337)
Постоянные налоговые обязательства	(88 627)	(66 848)
Погашение отложенных налоговых обязательств	(11 948)	(14 173)
Начисление отложенных налоговых активов	31 506	8 481
Итого текущий налог на прибыль	(1 665 933)	(1 149 877)

Разница между бухгалтерской и налоговой прибылью отчетных периодов возникла в результате применения различных правил признания доходов и расходов, оценки активов и обязательств, которые установлены законодательством РФ о налогах и сборах.

Постоянные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие за собой корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего

налога на прибыль, представлены расходами, не учитываемыми для налога на прибыль в соответствии с главой 25 НК РФ.

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства с учетом пересчета представлены в Бухгалтерском балансе свернуто.

Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию 31.12.2025г. были отражены свернуто на 684 552 тыс. руб. (на 31.12.2024г. – 696 500 тыс. руб., на 31.12.2023г. – 569 889 тыс. руб.).

В отчете о финансовых результатах по строке 2460 «Прочее» отражен эффект от изменения ставки налога на прибыль с 01.01.2025г. в сумме 3 251 тыс. руб. (прибыли/убытки прошлых лет) и снижение кадастровой стоимости объекта недвижимости, что привело к уменьшению налога на имущество на 7 816 тыс. руб.

Информация об отложенных налоговых активах и обязательствах по источникам возникновения представлена в таблице 26.

Таблица 26. Отложенные налоговые активы и обязательства по источникам возникновения

Наименование показателя	Отложенные налоговые активы (тыс. руб.)			Отложенные налоговые обязательства, (тыс. руб.)		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Финансовые вложения	564 072	464 181	474 922	-	-	-
Дебиторская задолженность	426 236	354 590	354 418	-	-	-
Оценочные обязательства	26 744	19 693	15 963	-	-	-
Прочее	2 016	1 997	2 091	-	-	-
Корректировка в связи с изменением ставки НнП в 2025г		210 115				
Основные средства			-	683 417	555 953	569 889
Корректировка в связи с изменением ставки НнП в 2025г			-		139 300	0
Нематериальные активы			-	1 135	1 247	0
Итого	1 019 070	1 050 575	847 394	684 552	696 500	569 889
Зачет ОНА и ОНО		(696 500)	(569 889)		-	-
Сумма в Бухгалтерском балансе (стр 1180)	334 517	354 075	277 505	-	-	-

Временные разницы возникают в результате различий в оценке финансовых вложений, амортизации основных средств, резервов по дебиторской задолженности и отпускам в бухгалтерском и налоговом учете.

Раздел 17. Сегменты

Информация по сегментам раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 08.11.2010г № 143н.

Общество выделяет шесть отчетных сегментов, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы. Эти бизнес-единицы оказывают комплексные услуги по сдаче в аренду площадей, гостиничные услуги, услуги по проведению конгрессов и выставок, услуги общественного питания.

В силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для бизнес-единиц различаются, управление ими осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц еженедельно анализируются Исполнительной дирекцией. Стратегические решения выносятся на одобрение и утверждаются Советом Директоров.

Далее представлен краткий обзор деятельности, осуществляемой каждым отчетным сегментом.

Гостиничный комплекс. Включает гостиницу «Plaza Garden» и Клубный корпус отеля «Plaza Garden», отели с номерным фондом в 727 номера. В комплекс гостиничных услуг входит проживание в номерах, предоставление услуг связи, питания, прачечной, химчистки и прочее.

Гостиница «Satelinn». Номерной фонд гостиницы «Satelinn» составляет 171 номер.

Результаты деятельности гостиничного комплекса «Plaza Garden» анализируются отдельно от результатов деятельности гостиницы «Satelinn». Информация о доходах, валовой прибыли и балансовой стоимости имущества по данным гостиничным комплексам представлена в сегментной отчетности отдельно.

Ресторанный комплекс. Включает точки питания различного уровня обслуживания, находящиеся на территории Центра международной торговли.

Офисно-квартирный комплекс. Включает три офисных здания и апарт-отель «Международная». Предоставление в аренду офисных площадей, апартаментов и нетиповых площадей (аренда мест на паркинге, располагающемся на территориях, прилегающих к ПАО «ЦМТ» и аренда торговых площадей в «ЦМТ-торговая галерея МОЛЛ»), а также гостиничных номеров в апарт-отеле «Международная». Результаты от продажи гостиничных номеров в апарт-отеле «Международная» анализируются отдельно от результатов деятельности гостиничных комплексов «Plaza Garden» и

«Satelinn».

МКД «Эридан». Многоквартирный комплекс включает два объекта 22-х этажных зданий («Эридан-1» и «Эридан-2») на юге Москвы. Меблированные квартиры с 1, 2, 3 и 4 комнатами, собственной кухней предоставляются в аренду на длительный срок.

Конгресс-Центр. Услуги по управлению конгресс – центром, оказание услуг по проведению конференций, съездов, а также сопутствующих деловых услуг.

Прочие услуги ЦМТ представлены услугами связи, услугами по предоставлению автотранспорта, услугами шиномонтажа, фото-услугами и другими, а также техническими и вспомогательными службами Общества, не имеющими прибыли от третьих лиц. Ни один из этих видов деятельности не соответствует количественным критериям для выделения их в качестве отчетных сегментов в 2024 и 2023 гг.

Раскрытие финансовой информации по сегментам приведено в таблице 27.

Таблица 27. Информация по сегментам деятельности (тыс. руб.)

2025г.	Гостиничный комплекс Plaza Garden	Гостиница Satelinn	Офисно-квартирный комплекс	Ресторанный комплекс	МКД «Эридан»	Конгресс-Центр	Прочие услуги ЦМТ и не распределяемые показатели	Итого
Выручка отчетного сегмента покупателям	2 413 828	330 820	4 503 768	1 509 763	231 218	520 925	190 865	9 701 187
Прибыль/(убыток) сегментов от продаж	1 577 026	92 777	3 347 354	126 936	31 462	318 969	(2 455 750)	3 038 774

2024г.	Гостиничный комплекс Plaza Garden	Гостиница Satelinn	Офисно-квартирный комплекс	Ресторанный комплекс	МКД «Эридан»	Конгресс-Центр	Прочие услуги ЦМТ и не распределяемые показатели	Итого
Выручка отчетного сегмента покупателям	2 556 909	321 086	4 124 028	1 387 772	205 789	489 988	148 745	9 234 317
Прибыль/(убыток) сегментов от продаж	1 780 965	110 996	3 020 582	97 625	13 382	294 051	(2 202 182)	3 115 419

Бизнес-модель управления Обществом основана на анализе выручки от продаж и прибыли от продаж.

Информация об активах по сегментам и сверка их величины с общей балансовой величиной активов приведена ниже в таблицах 28 и 29 в тыс. руб.:

Таблица 28. Информация об активах по сегментам

2025г.	Гостиничный комплекс Plaza Garden	Гостиница Satelinn	Офисно-квартирный комплекс	Ресторанный комплекс	МКД «Эридан»	Конгресс-Центр	Активы, не распределяемые по сегментам	Итого
Основные средства	1 447 923	360 949	3 667 578	46 953	1 128 652	104 017	691 161	7 447 233
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-	166 101	166 101

2024г.	Гостиничный комплекс Plaza Garden	Гостиница Satelinn	Офисно-квартирный комплекс	Ресторанный комплекс	МКД «Эридан»	Конгресс-Центр	Активы, не распределяемые по сегментам	Итого
Основные средства	1 567 980	386 417	3 763 763	46 962	1 131 041	110 266	738 075	7 744 504
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-	144 039	144 039

2023г.	Гостиничный комплекс Plaza Garden	Гостиница Satelinn	Офисно-квартирный комплекс	Ресторанный комплекс	МКД «Эридан»	Конгресс-Центр	Активы, не распределяемые по сегментам	Итого
Основные средства	1 691 230	418 761	2 505 109	46 598	4 747	2 678 908	717 120	8 062 473
Прочие внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-	47 980	47 980

Таблица 29. Свод информации по сегментам и активам (тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Объекты основных средств по сегментам	6 756 072	7 006 429	7 345 353
Объекты основных средств, не распределяемые по сегментам	691 161	738 075	717 120
Прочие внеоборотные активы, не распределяемые по сегментам	166 101	144 039	47 980
Прочие активы, не распределяемые по сегментам	23 130 337	19 157 234	15 417 471
Величина активов в Бухгалтерском балансе	30 743 671	27 045 776	23 527 924

Объекты основных средств, не распределяемые по сегментам, представляют собой здание и прочее движимое имущество, используемые в административных целях. Прочие внеоборотные активы, не распределяемые по сегментам, представляют собой авансы, связанные с капитальными вложениями, отложенные налоговые активы, запасы, прочие инвестиции и денежные средства, которые не учитываются в разрезе сегментов.

Раздел 18. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

Связанными сторонами Общества являются:

1. Основной контролирующей акционер – Торгово-Промышленная Палата Российской Федерации.
2. Дочерние и зависимые общества (компании, контролируемые Обществом):
 - ООО «Проминэкспо»
 - ООО «Совинцентр-2»
 - АО «Гостиничный комплекс «Союз»

- ООО «ЦМТ-Краснодар»
- ООО «ЦМТ-Фитнес»
- ООО «ЦМТ-Регион-Саранск»

3. Прочие связанные стороны (компании, контролируемые или на которые оказывается существенное влияние тем же лицом, что и Общество):

- АО «Экспоцентр»
- ООО «Сервисинвестцентр»
- АНО «Союзэкспертиза» ТПП РФ
- ООО «ЭкспоКонста»
- ООО «Эксповестранс»
- ООО «Экспомил»
- ООО «Гейзер Риал СРО»
- ООО «ЭКСО» ТПП РФ
- ООО «ЭкспоКонста Дойчланд ГмбХ»
- ООО «Союзпатент»
- ООО «Центр международного сотрудничества»
- ООО «АЛОП+»
- Фонд содействия продвижению русского языка и образования на русском
- Благотворительный Фонд имени Примакова Е.М.
- АНО «Международный институт менеджмента для объединений предпринимателей»
- Фонд развития профессиональных квалификаций ТПП РФ
- Некоммерческая организация «Фонд развития инновационного предпринимательства» и прочие.

4. Ключевой управленческий персонал представлен членами Совета директоров, единоличного и коллегиального исполнительных органов Общества (см. состав в разделе 1).

Долгосрочные вознаграждения, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев, отсутствуют.

Вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном капитале и выплаты на их основе отсутствуют.

Информация об операциях со связанными сторонами за отчетный период, подлежащая раскрытию в соответствии с пп. 10-11 ПБУ 11/2008 «Связанные стороны», представлена в таблице 30 отдельно для каждой из следующих групп связанных сторон:

- основной контролирующий акционер;
- дочерние компании;
- другие связанные стороны.

Таблица 30. Информация об операциях со связанными сторонами

Категория связанных сторон / вид операций (тыс. руб.)	2025 год	2024 год
<i>Основной контролирующий акционер (п. 1 Раздел 17)</i>		
<i>Объём операции</i>		
Выручка от реализации работ, услуг	56 152	10 949
Расходы на приобретение работ, услуг	(100 390)	(70 438)
Распределенные (начисленные) дивиденды	(574 769)	(446 805)
<i>Движение денежных средств</i>		
Поступления денежных средств за оказанные услуги	65 446	9 897
Перечисления денежных средств в оплату за приобретенные услуги	(110 013)	(80 011)
Перечисления денежных средств в виде дивидендов	(574 769)	(446 805)
<i>Незавершенные операции</i>		
Авансы выданные	(26 301)	(24 756)
Дебиторская задолженность	3 936	3 613
<i>Дочерние компании (п. 2 Раздел 17)</i>		
<i>Объём операции</i>		
Выручка от реализации работ, услуг	23 299	24 663
Доходы от участия в других организациях	110 126	43 264
Расходы на приобретение работ, услуг	(154 911)	(144 719)
<i>Движение денежных средств</i>		
Поступления за реализованные работы, услуги	28 209	36 346
Оплата за приобретенные работы, услуги	(187 169)	(156 731)
Возврат займов выданных	140 000	114 000
Поступление денежных средств в виде дивидендов	110 126	43 264
Перечисления денежных средств в виде дивидендов	(8 315)	(6 463)
<i>Незавершенные операции</i>		
Дебиторская задолженность	503	317
Авансы полученные	1 598	1 596
Кредиторская задолженность	(14 017)	(14 235)
Авансы выданные	(61)	(1 242)
<i>Прочие связанные стороны (п. 3 Раздел 17)</i>		
<i>Неденежные операции</i>		
Выручка от реализации работ, услуг	3 393	3 937
Расходы на приобретение работ, услуг	(1 277)	(3 664)
<i>Денежные операции</i>		
Поступления за реализованные работы, услуги	3 666	4 601
Оплата за приобретенные работы, услуги	(11 704)	(23 281)
<i>Незавершенные операции</i>		
Дебиторская задолженность	248	617

Категория связанных сторон / вид операций (тыс. руб.)	2025 год	2024 год
Авансы полученные	571	462
Кредиторская задолженность	(270)	(696)

Расходы на ключевой управленческий персонал определяются выплатами в соответствии с трудовыми договорами. Выплаты членам Совета директоров производится в соответствии с Положением, утвержденным Общим собранием акционеров. Общая сумма выплат в 2025 году составила 239 237 тыс. руб., 2024 году 199 943 тыс. руб., 2023 году 140 680 тыс. руб.

Раздел 19. Раскрытие информации о налоговых рисках

Налоговое законодательство Российской Федерации регулярно подвергается динамичным изменениям и обновлениям, отражая текущие экономические реалии и потребности государства. Согласно федеральному закону от 28.11.2025 №425-ФЗ с 1 января 2026 года базовая ставка налога на добавленную стоимость (НДС) будет увеличена с 20% до 22%.

С учетом сохраняющейся геополитической и макроэкономической ситуации, которая характеризуется высокой инфляцией, высоким уровнем ключевой ставки Банка России, снижением расходов государственного бюджета в 2026 году и др., Общество отмечает усиление налоговых рисков, которые могут оказать влияние на результаты деятельности ПАО «ЦМТ» в 2026 году.

Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. Анализ действующей практики в Российской Федерации свидетельствует, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

В связи с планируемым ростом инфляции и тарифов естественных монополий в 2026 году, а также повышения налога на добавленную стоимость с 20% до 22%, существует риск снижения чистой прибыли Общества и увеличения налоговых нагрузок.

Также на регулярной основе Обществом ведется работа по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих ПАО «ЦМТ», в целях снижения суммы налога на имущество.

Общество имеет ограниченные возможности по управлению данными рисками, однако указанные факторы учитываются ПАО «ЦМТ» при бюджетировании своей

деятельности, в том числе в части повышения уровня доходов и сокращения темпов роста расходов.

Работа по управлению рисками ведется в Обществе на постоянной основе и не только по отношению к ключевым, но и иными рискам, даже в том случае, если их возможное влияние на деятельность ПАО «ЦМТ» оценивается как незначительное. Конкретные мероприятия по управлению рисками и повышению доходности ЦФО регулярно рассматриваются Исполнительной дирекцией и Советом директоров Общества.

Общество осуществляет мониторинг изменений действующего налогового законодательства РФ и оценивает их потенциальное влияние на свою хозяйственную деятельность.

Оценка рисков и степени их возможного влияния на деятельность Общества используется при определении основных подходов к формированию бизнес-плана ПАО «ЦМТ» на 2026 год.

По мнению руководства Общества, исходя из российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, налоги и сборы исчислены, перечислены и отражены в отчетности в корректной сумме.

Раздел 20. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2025 год отсутствуют.

Генеральный директор ПАО «ЦМТ»

«26» февраля 2026 года



В.П. Страшко