



СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
ДЕВЕЛОПМЕНТ

**Промежуточная бухгалтерская (финансовая)
отчетность за январь - июнь 2026 года**

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент»

г. Москва

Содержание	Стр.
------------	------

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества с ограниченной
ответственностью «Специализированный застройщик ДОМ.РФ
Девелопмент» за январь - июнь 2026 года:**

Бухгалтерский баланс	3
Отчет о финансовых результатах	5
Отчет об изменениях капитала	6
Отчет о движении денежных средств	7
Приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах	8
1. Общая информация	8
2. Основа подготовки отчетности	9
3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за январь – июнь 2026 года	10
3.1. Финансовые вложения	10
3.2. Запасы	11
3.3. Дебиторская задолженность	12
3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты	13
3.5. Капитал	13
3.6. Заемные средства	14
3.7. Кредиторская задолженность	15
3.8. Оценочные обязательства	16
3.9. Раскрытие информации по доходам и операционным расходам Общества	16
3.10. Процентные доходы и расходы	18
3.11. Прочие доходы и расходы	18
3.12. Связанные стороны	18
4. Условные обязательства и условные активы	21
5. Существенные аспекты учетной политики	24
6. Информация о событиях после отчетной даты	32

Бухгалтерская отчетность за январь - июнь 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
Организация: застройщик ДОМ.РФ Девелопмент»
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма Общество с ограниченной ответственностью
Форма собственности Частная собственность
Адрес в пределах места нахождения
125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 164

по ОКПО	15656640
ИНН	7704412966
по ОКОПФ	12300
по ОКФС	16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ
Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ИНН	
ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ
Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс на 30 июня 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
Организация: застройщик ДОМ.РФ Девелопмент»
Единица измерения тыс. руб.

Форма по
ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды		
0710001		
30	06	2026
15656640		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
	АКТИВ			
	I. Внеоборотные активы			
	Нематериальные активы	1110	3 773	3 564
	Основные средства	1150	47 822	32 211
3.1	Финансовые вложения	1170	6 456 349	6 456 349
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 315	1 776
	Итого по разделу I	1100	6 513 259	6 493 900
	II. Оборотные активы			
3.2	Запасы	1210	4 097 936	3 295 053
	в том числе:			
3.2	незавершенное производство	1211	3 457 064	3 286 657
3.2	объекты недвижимости к продаже	1212	635 115	-
3.2	прочие запасы	1213	5 757	8 396
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	784	714
3.3	Дебиторская задолженность	1230	3 132 782	2 829 706
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-
3.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	55 622	218 475
	Прочие оборотные активы	1260	715	-
	Итого по разделу II	1200	7 287 839	6 343 948
	БАЛАНС	1600	13 801 098	12 837 848

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
	ПАССИВ			
	III. Капитал			
3.5	Уставный капитал	1310	5 010 000	5 010 000
3.5	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	3 808 000	3 808 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 871 235)	(1 528 159)
	Итого по разделу III	1300	6 946 765	7 289 841
	IV. Долгосрочные обязательства			
3.6	Заемные средства	1410	6 141 304	5 362 574
3.6	в том числе:			
3.6	долгосрочный кредит	1411	5 554 277	4 982 201
3.6	проценты по долгосрочному кредиту	1412	587 027	380 373
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	5 042	6 237
	Итого по разделу IV	1400	6 146 346	5 368 811
	V. Краткосрочные обязательства			
3.7	Кредиторская задолженность	1520	515 999	140 938
3.8	Оценочные обязательства	1540	190 801	37 260
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	1 187	998
	Итого по разделу V	1500	707 987	179 196
	БАЛАНС	1700	13 801 098	12 837 848

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 023F3A8A000DB3528F4448116FA877A685
Владелец: **МОИСЕЕВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ**
Действителен: с 01.07.2025 до 01.10.2026

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Моисеев Сергей Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 июля 2026 г.

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
Организация: застройщик ДОМ.РФ Девелопмент»
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2026
15656640		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
3.8	Выручка	2110	867 380	261 173
3.8	Себестоимость продаж	2120	(713 737)	(235 400)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	153 643	25 773
3.8	Коммерческие расходы	2210	(73 311)	(68 965)
3.8	Управленческие расходы	2220	(77 613)	(69 877)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 719	(113 069)
3.9	Проценты к получению	2320	8 612	37 731
3.9	Проценты к уплате	2330	(318 456)	(84 076)
3.10	Прочие доходы	2340	6 250	23 812
3.10	Прочие расходы	2350	(42 201)	(64 427)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(343 076)	(200 029)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(343 076)	(200 029)
	Совокупный финансовый результат	2500	(343 076)	(200 029)

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

документ подписан электронной подписью
Сертификат: 023F3A8A000DB3528F4448116FA877A685
Владелец: **МОИСЕЕВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ**
Действителен: с 01.07.2025 до 01.10.2026

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Моисеев Сергей Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 июля 2026 г.

**Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2026 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: «Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент»
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710004		
30	06	2026
15656640		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2024 г.	3100	5 010 000	3 808 000	(1 482 434)	7 335 566
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3130	5 010 000	3 808 000	(1 482 434)	7 335 566
	За январь - июнь 2025 г.					
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	(200 029)	(200 029)
	Иные изменения - всего	3240	-	-	(366)	(366)
	в том числе: с изменением учетной политики		-	-	(366)	(366)
	На 30 июня 2025 г.	3200	5 010 000	3 808 000	(1 682 829)	7 135 171
	На 31 декабря 2025 г.	3200	5 010 000	3 808 000	(1 528 159)	7 289 841
	На 31 декабря 2025 г. после корректировки	3201	5 010 000	3 808 000	(1 528 159)	7 289 841
	За январь -июнь 2026 г.					
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	(343 076)	(343 076)
	На 30 июня 2026 г.	3300	5 010 000	3 808 000	(1 871 235)	6 946 765

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

документ подписан электронной подписью
Сертификат: 023F3A8A000DB3528F4448116FA877A685
Владелец: **МОИСЕЕВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ**
Действителен: с 01.07.2025 до 01.10.2026

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Моисеев Сергей Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 июля 2026 г.

Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2026 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный
Организация: застройщик ДОМ.РФ Девелопмент»
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2026
15656640		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	219 650	94 115
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	209 432	32 991
	проценты, полученные от размещения денежных средств	4112	8 612	37 731
	прочие поступления	4119	1 606	23 393
	Платежи - всего	4120	(1 794 481)	(1 709 316)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(1 341 595)	(1 298 541)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(157 977)	(145 072)
	налог на добавленную стоимость	4125	(267 666)	(245 250)
	прочие платежи	4129	(27 243)	(20 453)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 574 831)	(1 615 201)
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Платежи - всего	4220	(1 162)	(1 801)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 162)	(1 801)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 162)	(1 801)
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 515 271	1 190 309
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 515 271	1 190 309
	Платежи - всего	4320	(102 131)	(16 417)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(91 461)	-
	комиссии банка за организацию финансирования (кредитов, займов) и банковское сопровождение	4325	(9 686)	(15 704)
	прочие платежи	4329	(984)	(713)
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 413 140	1 173 892
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(162 853)	(443 110)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	218 475	656 360
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	55 622	213 250

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

документ подписан электронной подписью
Сертификат: 023F3A8A000DB3528F4448116FA877A685
Владелец: **МОИСЕЕВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ**
Действителен: с 01.07.2025 до 01.10.2026

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Моисеев Сергей Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 июля 2026 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
ДОМ.РФ Девелопмент» за январь - июнь 2026 года**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ДОМ.РФ Девелопмент» (далее – Общество) за январь - июнь 2026 года, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели отражаются в круглых скобках.

1. Общая информация

Адрес Общества: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, п. XI, ком. 164. Общество было образовано 16 мая 2017 года (ОГРН 1177746479338, ИНН – 7704412966).

Учредителем и единственным участником Общества является Публичное акционерное общество «ДОМ.РФ» (далее – ПАО ДОМ.РФ, материнская компания. До 2 сентября 2025 года – АО «ДОМ.РФ»).

Основной целью деятельности Общества является получение прибыли путем осуществления различных видов деятельности в сфере жилищного строительства, создания наемных домов, иных объектов, помещений, которые предназначены для проживания граждан, создания комфортной городской среды, управления недвижимым имуществом и имущественными правами, а также коммерческими организациям, основные активы которых сформированы за счет недвижимого имущества или имущественных прав, прав требования.

Основными видами деятельности Общества являются:

- строительство жилых и нежилых зданий, включая наемные дома, иные объекты, помещения в которых предназначены для проживания граждан, в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- оказание услуг по управлению юридическими лицами;
- управление недвижимым имуществом;
- оказание содействия в связи с созданием, управлением и администрированием деятельности юридических лиц;
- представительство интересов третьих лиц в государственных, судебных и налоговых органах;
- оказание услуг в связи с подготовкой общих собраний участников, советов директоров и иных органов управления, ведение протоколов и оказание услуг в области документооборота;
- иные виды деятельности, не противоречащие целям деятельности Общества и действующему законодательству.

Численность работников Общества на 30 июня 2026 года составила 79 человек (на 31 декабря 2025 года – 76 человек).

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган Общества).

Общее собрание участников Общества является высшим органом управления Общества.

Настоящая промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность была составлена и подписана генеральным директором Общества 29 июля 2026 года.

Величина выплаченного аудиторской организации вознаграждения за проведение аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год в январе - июне 2026 года составила 2 451 тыс. руб. (за 2024 год: в январе - июне 2025 года – 1 534 тыс. руб.). Выплаченные (подлежащие выплате) этой же аудиторской организации вознаграждения за иные услуги, оказанные в 2026 и 2025 годах, отсутствуют.

2. Основа подготовки отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (далее – Закон № 402-ФЗ) и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н (далее – Приказ Минфина России № 34н), а также иными положениями и федеральными стандартами по бухгалтерскому учету. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества была подготовлена в соответствии с указанными нормативными правовыми актами, а также нормами Федерального стандарта бухгалтерского учета 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность», утвержденного Министерства финансов Российской Федерации от 4 октября 2023 года № 157н (далее – ФСБУ 4/2023).

Учетная политика сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету 1/2008 «Учетная политика организации», утвержденным приказом Минфина России от 6 октября 2008 года № 106н (далее – ПБУ 1/2008).

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Закона № 402-ФЗ объекты бухгалтерского учета подлежат денежному измерению.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 5 ФСБУ 4/2023 промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и приложений к ним, включающих отчет об изменениях капитала, отчет о движении денежных средств и пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрывается информация об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, актуализирующая информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за год, предшествовавший промежуточному отчетному периоду, в соответствии с подпунктом «а» пункта 56 ФСБУ 4/2023, а также в соответствии с пунктом 57 ФСБУ 4/2023 в настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества раскрывается информация с учетом ее существенности.

3. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности за январь – июнь 2026 года

3.1. Финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период				На конец периода	
		перво-начальная стоимость	резерв под обесценение	Поступило	перво-начальная стоимость	резерв под обесценение	резерв под обесценение	перво-начальная стоимость	резерв под обесценение
Долгосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	январь - июнь 2026 г.	6 456 462	(113)	9	(33)	24	-	6 456 438	(89)
	январь - июнь 2025 г.	6 456 504	(155)	9	(29)	20	-	6 456 484	(135)
Вложения в уставные капиталы других организаций	январь - июнь 2026 г.	6 456 349	-	-	-	-	-	6 456 349	-
	январь - июнь 2025 г.	6 456 349	-	-	-	-	-	6 456 349	-
Займы, закладные, стабзаймы	январь - июнь 2026 г.	113	(113)	9	(33)	24	-	89	(89)
	январь - июнь 2025 г.	155	(155)	9	(29)	20	-	135	(135)
Краткосрочные финансовые вложения - всего, в том числе:	январь - июнь 2026 г.	58 617	(58 617)	82	(132)	132	(82)	58 567	(58 567)
	январь - июнь 2025 г.	58 731	(58 731)	82	(119)	119	(82)	58 694	(58 694)
Займы, закладные, стабзаймы	январь - июнь 2026 г.	58 617	(58 617)	82	(132)	132	(82)	58 567	(58 567)
	январь - июнь 2025 г.	58 731	(58 731)	82	(119)	119	(82)	58 694	(58 694)
Финансовых вложений - итого	январь - июнь 2026 г.	6 515 079	(58 730)	91	(165)	156	(82)	6 515 005	(58 656)
	январь - июнь 2025 г.	6 515 235	(58 886)	91	(148)	139	(82)	6 515 178	(58 829)

Стоимость приобретения финансовых вложений составила:

Группы финансовых вложений по характеру вложений	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
Долевые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	6 456 349	6 456 349
Прочие финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	58 656	58 731

На 30 июня 2026 года под обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, создан резерв в сумме 58 656 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 58 731 тыс. руб.).

В долевых финансовых вложениях Общества, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, учитывается вклад в уставный капитал контролируемого дочернего хозяйственного общества. На 30 июня 2026 года резерв под обесценение вклада в уставный капитал дочернего хозяйственного общества не начислялся (по состоянию на 31 декабря 2025 года не начислялся).

3.2. Запасы

Информация о наличии и движении запасов представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			поступило	Выбыло	
Запасы – всего,	январь - июнь 2026 г.	3 295 053	2 196 053	(1 393 170)	4 097 936
в том числе:	январь - июнь 2025 г.	1 040 590	651 226	(171 405)	1 520 411
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	январь - июнь 2026 г.	5	-	(1)	4
	январь - июнь 2025 г.	5	-	(1)	4
Товары для перепродажи	январь - июнь 2026 г.	8 391	-	(2 638)	5 753
	январь - июнь 2025 г.	11 964	-	(3 573)	8 391
Объекты недвижимости к продаже	январь - июнь 2026 г.	-	742 983	(107 868)	635 115
	январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
Незавершенное производство	январь - июнь 2026 г.	3 286 657	1 453 070	(1 282 663)	3 457 064
	январь - июнь 2025 г.	1 028 621	651 226	(167 831)	1 512 016

В составе объектов недвижимости к продаже отражены завершенные объекты (квартиры, машино – места, кладовые), возведенные собственными силами для последующей реализации покупателям.

В составе незавершенного производства отражены расходы по строительству жилых и нежилых зданий, в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства. За январь - июнь 2026 года строительство велось по объектам в г. Владивостоке, г. Новосибирске.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные Обществом в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, описаны в п. 3.3 Пояснений.

3.3. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в таблице ниже.

В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Наименование показателя	Период	На начало периода		Изменения за период				На конец периода	
		по условиям договоров	резерв по сомнительным долгам	поступление в результате хозяйственных операций	выбыло погашено	восстановление резерва	резерв по сомнительным долгам	по условиям договоров	резерв по сомнительным долгам
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего,	январь - июнь 2026 г.	3 043 548	(213 842)	1 473 850	(1 173 071)	19 487	(17 190)	3 344 327	(211 545)
в том числе:	январь - июнь 2025 г.	1 147 020	(243 394)	1 221 341	(79 864)	8 204	(45 888)	2 288 497	(281 078)
начисленные проценты по займам, залладным	январь - июнь 2026 г.	85 127	(85 012)	2 965	-	-	(2 514)	88 092	(87 526)
	январь - июнь 2025 г.	100 679	(100 564)	2 808	-	-	(2 808)	103 487	(103 372)
расчеты с покупателями и заказчиками	январь - июнь 2026 г.	70 912	(67 766)	60 705	(70 912)	18 333	-	60 705	(49 433)
	январь - июнь 2025 г.	72 883	(21 245)	700	(5 117)	384	(31 905)	68 466	(52 766)
авансы выданные	январь - июнь 2026 г.	1 547 490	(11 413)	531 411	(203 444)	905	(14 676)	1 875 457	(25 184)
	январь - июнь 2025 г.	658 635	(46 386)	966 021	(71 448)	7 820	(11 175)	1 553 208	(49 741)
расчеты по налогам и сборам	январь - июнь 2026 г.	4 303	-	165 032	-	-	-	169 335	-
	январь - июнь 2025 г.	4 486	-	2 195	(3 000)	-	-	3 681	-
расчеты с заемщиками по кредитным договорам (недвижимое имущество)	январь - июнь 2026 г.	36 386	(36 386)	-	-	-	-	36 386	(36 386)
	январь - июнь 2025 г.	44 863	(44 863)	-	-	-	-	44 863	(44 863)
не предъявленная к оплате начисленная выручка	январь - июнь 2026 г.	1 285 233	-	713 652	(897 915)	-	-	1 100 970	-
	январь - июнь 2025 г.	234 567	-	248 095	-	-	-	482 662	-
прочая дебиторская задолженность	январь - июнь 2026 г.	14 097	(13 265)	85	(800)	249	-	13 382	(13 016)
	январь - июнь 2025 г.	30 907	(30 336)	1 522	(299)	-	-	32 130	(30 336)

За январь - июнь 2026 года рост по строке «Авансы выданные» связан с увеличением объема строительства объектов в г. Владивосток, г. Новосибирск: привлекаются новые подрядчики для заключения договоров, производится выплата авансов с целью выполнения работ. Погашение авансов происходит в соответствии с графиком выполнения работ по договорам с подрядчиками.

Обществом проводится анализ дебиторской задолженности с целью выявления просроченной, в том числе по авансам выданным. Обесценение дебиторской задолженности по авансам, выданным в рамках договоров с подрядчиками на 30 июня 2026 года, составляет 25 184 тыс. руб., на 31 декабря 2025 года – 11 413 тыс. руб.

Авансы выданные главным образом представлены предоплатами за подключение к сетям теплоснабжения, присоединение энергопринимающих устройств, комплекс подготовительных работ – разработка котлована, монолитные работы, функции генерального подрядчика, земляные работы в г. Владивосток и г. Новосибирск.

На 30 июня 2026 года Общество признало не предъявленную к оплате начисленную выручку в отношении вознаграждения за выполненные работы по договорам с приобретателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу, в сумме 1 100 970 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 1 285 233 тыс. руб.).

Информация о просроченной дебиторской задолженности, учтенной по условиям договора, представлена в таблице:

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
Всего, в том числе:	211 545	213 842
начисленные проценты по займам, залладным	87 526	85 012
расчеты с покупателями и заказчиками	49 433	67 766
расчеты с заемщиками по кредитным договорам (недвижимое имущество)	36 386	36 386
авансы выданные	25 184	11 413
прочая дебиторская задолженность	13 016	13 265

3.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты представлены следующим образом:

Наименование показателя	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
Денежные средства в рублях на расчетных счетах в банках	55 622	218 475
Итого денежные средства и денежные эквиваленты	55 622	218 475

По состоянию на 30 июня 2026 года, 31 декабря 2025 года Общество имеет открытые в пользу Общества, но не использованные по состоянию на отчетную дату кредитные линии на общую сумму 18 657 373 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 20 012 050 тыс. руб.) из которых 8 008 060 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 7 953 307 тыс. руб.) могут быть выбраны Обществом без выполнения отлагательных условий, установленных кредитором в соответствии с кредитными договорами.

3.5. Капитал

Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 2026 года, 31 декабря 2025 года уставный капитал составляет 5 010 000 тыс. руб.

По состоянию на 30 июня 2026 года, 31 декабря 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал

По состоянию на 30 июня 2026 года, 31 декабря 2025 года добавочный капитал составляет 3 808 000 тыс. руб.

Добавочный капитал состоит из безвозмездных вкладов в имущество участника Общества для финансирования текущей хозяйственной деятельности Общества.

3.6. Заемные средства

Заемные средства включают:

Наименование	На 30 июня 2026 года		На 31 декабря 2025 года	
	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства	Краткосрочные заемные средства	Долгосрочные заемные средства
Кредиты	-	5 554 277	-	4 982 201
Проценты по кредитам	-	587 027	-	380 373
Итого	-	6 141 304	-	5 362 574

Сумма начисленных процентов включена в прочие расходы и раскрыта в разделе 3.10 примечаний.

На 30 июня 2026 года, 31 декабря 2025 года просроченные обязательства по кредиту отсутствуют.

По состоянию на 30 июня 2026 года долгосрочные заемные средства имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 30 июня 2026 г.	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредит 1	4 735 491	от 0,01 до 19,1	30.12.2034	Залог нереализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства
Кредит 2	1 028 028	от 14,37 до 18,7	30.12.2034	Залог нереализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства
Кредит 3	73 277	от 0,01 до 18,1	30.12.2031	Залог нереализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства
Кредит 4	304 508	от 17,95 до 19,7	30.12.2033	Залог нереализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства

По состоянию на 31 декабря 2025 года долгосрочные заемные средства имели следующую структуру:

Наименование	Остаток задолженности по заемным средствам на 31 декабря 2025 г.	Диапазон годовой процентной ставки, %	Срок окончательного погашения по договору	Предоставленные обеспечения (вид и сумма)
Кредит 1	4 371 668	от 0,01 до 23,7	30.12.2034	Залог нереализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства
Кредит 2	863 354	от 0,01 до 19,2	30.12.3034	Залог нереализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства
Кредит 3	54 591	от 0,01 до 18,1	30.12.2031	Залог нереализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства
Кредит 4	72 961	от 0,01 до 20,20	30.12.2033	Залог нереализованных Площадей Объектов (с отсрочкой), поручительства

Общество привлекло кредитные средства на следующие цели:

- финансирование предпроектных/проектных расходов;
- компенсация ранее понесенных расходов Общества, связанных с финансированием предпроектных расходов по соответствующей очереди в рамках Реестра предпроектных расходов, включая расходы, связанные с фондом оплаты труда;
- финансирование строительства, компенсация ранее понесенных расходов Общества, связанных с финансированием строительства.

На 30 июня 2026 года отражено частичное погашение проектного финансирования (кредита 1) на общую сумму 963 007 тыс. руб. за счет средств со счетов эскроу после ввода в эксплуатацию одного из корпусов многофункционального жилого комплекса.

По состоянию на 30 июня 2026 года обеспечения выданные Обществом представляют собой поручительства в размере 6 193 336 тыс. руб. и залоги нереализованных площадей объектов (с отсрочкой). Обеспечения выданы в рамках исполнения обязательств по кредитам. После государственной регистрации права собственности Общества на нереализованные площади объекта в этом объекте Общество обязуется заключить с кредитором договора ипотеки и зарегистрировать обременение в пользу кредитора на нереализованные площади объекта соответствующей очереди ипотекой в силу договора. По состоянию на 31 декабря 2025 года обеспечения выданные Обществом представляют собой залоги нереализованных площадей объектов (с отсрочкой), поручительства отсутствуют.

3.7. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в таблице ниже. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Изменение за период		Остаток на конец периода
			поступление в результате хозяйственных операций	погашено	
Краткосрочная кредиторская задолженность всего, в том числе:	январь - июнь 2026 г.	140 938	386 726	(11 665)	515 999
	январь - июнь 2025 г.	68 474	55 869	(25 330)	99 013
расчеты с поставщиками и подрядчиками	январь - июнь 2026 г.	116 657	247 183	(11 665)	352 175
	январь - июнь 2025 г.	41 984	19 971	(23 332)	38 623
авансы полученные	январь - июнь 2026 г.	-	124 240	-	124 240
	январь - июнь 2025 г.	240	-	(240)	-
расчеты по налогам и сборам	январь - июнь 2026 г.	40	7 846	-	7 886
	январь - июнь 2025 г.	103	6 489	(53)	6 539
задолженность по закладным	январь - июнь 2026 г.	12 245	-	-	12 245
	январь - июнь 2025 г.	12 245	-	-	12 245
расчеты с заемщиками	январь - июнь 2026 г.	110	15	-	125
	январь - июнь 2025 г.	7 742	-	-	7 742
расчеты с прочими кредиторами	январь - июнь 2026 г.	11 886	7 442	-	19 328
	январь - июнь 2025 г.	6 160	29 409	(1 705)	33 864
Итого:	январь - июнь 2026 г.	140 938	386 726	(11 665)	515 999
	январь - июнь 2025 г.	68 474	55 869	(25 330)	99 013

В составе авансов полученных отражены зачеты банком средств со счетов эскроу в счет погашения проектного финансирования (кредита) и процентов.

3.8. Оценочные обязательства

Ниже представлено движение по оценочным обязательствам:

Наименование показателя	Период	На начало периода	Изменения за период		На конец периода
			признано	погашено	
Оценочные обязательства – всего,	январь - июнь 2026 г.	37 261	327 296	(173 756)	190 801
в том числе:	январь - июнь 2025 г.	25 747	66 913	(37 501)	55 159
Неиспользованные отпуска	январь - июнь 2026 г.	22 052	16 891	(11 694)	27 249
	январь - июнь 2025 г.	19 175	15 260	(10 367)	24 068
Резерв по выплате премии за год	январь - июнь 2026 г.	9 132	3 805	(9 132)	3 805
	январь - июнь 2025 г.	6 572	3 286	(6 572)	3 286
Резерв по выплате квартальной премии	январь - июнь 2026 г.	-	46 305	(23 270)	23 035
	январь - июнь 2025 г.	-	42 290	(20 562)	21 728
Резерв по затратам на строительство	январь - июнь 2026 г.	-	260 295	(129 614)	130 681
	январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
Резерв по судебным искам	январь - июнь 2026 г.	6 077	-	(46)	6 031
	январь - июнь 2025 г.	-	6 077	-	6 077

По состоянию на 30 июня 2026 года, 31 декабря 2025 года оценочные обязательства являются краткосрочными, долгосрочные оценочные обязательства отсутствуют.

Резерв по затратам на строительство представляет собой оценочное обязательство, включающее все ожидаемые затраты до завершения проекта, необходимые для полной фактической стоимости объекта перед началом продаж и передачи помещений. В феврале 2026 года началось списание себестоимости помещений при переходе права собственности. Во 2 квартале 2026 года была начата передача объектов по актам, завершение которой в полном объеме планируется в 3 квартале 2026 года. Фактические затраты, поступающие позже по документам, списываются за счет созданного резерва, не меняя уже сформированную себестоимость помещений.

3.9. Раскрытие информации по доходам и операционным расходам Общества

Информация о выручке (нетто) от продажи услуг и недвижимого имущества (за минусом НДС) (п. 3 ПБУ 9/99), себестоимости проданных услуг, а также управленческих и коммерческих расходах представлена ниже (ПБУ 10/99):

Выручка и себестоимость за январь - июнь 2026 года

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль (убыток)
Доходы от реализации недвижимого имущества	855 056	(696 928)	158 128
Доходы от управления проектами строительства, выполнения строительного контроля, авторского надзора	9 508	(16 809)	(7 301)
Доходы в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа), удостоверенные залоговыми	2 816	-	2 816
Итого за январь - июнь 2026 г.	867 380	(713 737)	153 643

Валовая прибыль за январь - июнь 2026 года обусловлена, главным образом, получением выручки от реализации недвижимого имущества.

Выручка и себестоимость за январь - июнь 2025 года

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль (убыток)
Доходы от реализации недвижимого имущества	254 761	(223 718)	31 043
Доходы от управления проектами строительства, выполнения строительного контроля, авторского надзора	3 500	(11 682)	(8 182)
Доходы в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа), удостоверенные залковыми	2 912	-	2 912
Итого за январь - июнь 2025 г.	261 173	(235 400)	25 773

Валовая прибыль за январь - июнь 2025 года обусловлена, главным образом, получением выручки от реализации недвижимого имущества.

Информация о себестоимости произведенных и реализованных за январь - июнь 2026 и 2025 годах объектов недвижимого имущества и услуг в разрезе элементов затрат представлена в следующей таблице:

Наименование показателя	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Строительно - монтажные работы	(446 383)	(122 677)
Себестоимость построенных объектов	(107 868)	-
Оплата труда	(74 408)	(47 281)
Разработка проектной документации	(30 324)	(29 102)
Страховые взносы	(14 378)	(9 423)
Резерв по отпускам	(13 375)	(12 636)
Аренда помещений	(12 048)	(6 018)
Охрана объекта	(6 871)	(1 734)
Себестоимость реализованных объектов залогового имущества	(2 638)	(3 573)
Прочие	(5 444)	(2 956)
Итого себестоимость:	(713 737)	(235 400)

Коммерческие расходы

Коммерческие расходы	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Реклама	(69 024)	(26 078)
Возмещение/компенсация недополученных доходов по кредитам, выданным по сниженным/льготным ставкам	(2 274)	(40 351)
Амортизационные отчисления	(1 689)	(1 689)
Аренда помещений	(324)	(847)
Итого коммерческие расходы:	(73 311)	(68 965)

Управленческие расходы

Управленческие расходы	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Затраты на оплату труда	(28 781)	(27 118)
Услуги управления и бухгалтерское сопровождение	(21 001)	(18 004)
Аренда помещений	(4 891)	(3 216)
Отчисления на социальные нужды	(4 710)	(4 428)
Резерв по отпускам	(3 516)	(2 624)
Амортизационные отчисления	(3 453)	(3 728)
Аудиторские услуги	(2 624)	(2 810)
Командировочные расходы	(2 278)	(1 388)
Добровольное личное страхование, предусматривающее оплату страховщиками медицинских расходов	(1 699)	(1 800)
Прочие затраты	(4 660)	(4 761)
Итого управленческие расходы:	(77 613)	(69 877)

3.10. Процентные доходы и расходы

Процентные доходы за январь - июнь 2026 и 2025 годов представлены процентами на ежедневный остаток средств на расчетном счете. За январь - июнь 2026 года диапазон процентных ставок, по которым были начислены процентные доходы составил 13,59 - 15,74% (за январь - июнь 2025 года – 21,06 – 22,58%). Процентные доходы отражаются по строке «Проценты к получению» отчета о финансовых результатах.

Наименование показателя	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Проценты, начисленные на остаток на расчетном счете	8 612	37 731
Итого процентные доходы:	8 612	37 731

Наименование показателя	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Проценты к уплате по банковским кредитам	(317 927)	(84 062)
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	(529)	(14)
Итого процентные расходы:	(318 456)	(84 076)

3.11. Прочие доходы и расходы

За январь - июнь 2026 и 2025 годов были получены и понесены следующие прочие доходы и расходы:

Прочие доходы	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Восстановление резерва по годовому бонусу	2 484	6 637
Резерв по сомнительным долгам	2 297	-
Прочие внереализационные доходы	1 395	5
Резерв под обесценение финансовых вложений	74	57
Штрафы, пени и неустойки к получению	-	17 113
Итого прочие доходы:	6 250	23 812

Прочие расходы	За январь - июнь 2026 г.	За январь - июнь 2025 г.
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	(25 618)	(2 139)
Расходы на услуги банков	(9 748)	(15 762)
Комиссия за поручительство	(4 995)	(2 025)
Создание резерва по сомнительным долгам	-	(37 683)
Отчисления в оценочные резервы	-	(6 077)
Прочие	(1 840)	(741)
Итого прочие расходы:	(42 201)	(64 427)

3.12. Связанные стороны

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с юридическими и физическими лицами, которые являются связанными сторонами.

К операциям со связанными сторонами в основном относятся операции по финансовой помощи, размещение денежных средств и оплата услуг по бухгалтерскому и налоговому сопровождению.

Для целей настоящей промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 11/2008 «Информация о связанных сторонах» (далее – ПБУ 11/2008) были выделены следующие связанные стороны:

№	Наименование связанной стороны	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества, %	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны, %
Основное хозяйственное общество				
1	Материнская компания	Единственный участник Общества	100%	-
Дочернее хозяйственное общество				
2	Дочерняя компания	Контролируется Обществом	-	100%
Ключевой управленческий персонал				
3	Физические лица	Основной управленческий персонал Общества	-	-
Другие связанные стороны				
4	Компании, входящие в одну группу лиц с Обществом	Под общим контролем материнской компании	-	-

Российская Федерация напрямую и косвенно контролирует и оказывает существенное влияние на значительное число предприятий. Общество совершает с данными предприятиями операции по размещению денежных средств, расчеты по кредитным обязательствам и предоставлению обеспечений исполнения обязательств. Операции по осуществлению реализации девелоперских проектов на земельных участках, находящихся в федеральной собственности для целей жилищного строительства, составляют значительную часть операций Общества и совершаются на рыночных условиях.

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по незавершенным операциям:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны		Дочерние хозяйственные общества		Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.		
Денежные средства в банках	-	-	55 622	218 475	-	-	Ежемесячно	Безналичная
Финансовые вложения	-	-	-	-	6 456 349	6 456 349	Единовременно	Безналичная
Дебиторская задолженность	110	271	-	6 252	-	-	Ежемесячно	Безналичная
Заемные средства	-	-	6 141 304	5 362 574	-	-	По условиям договора	Безналичная
Кредиторская задолженность	8 637	8 423	1 239	1 003	-	-	Ежемесячно	Безналичная
Прочие обязательства	6 229	7 236	-	-	-	-	Ежемесячно	Безналичная
Земельные участки в безвозмездном пользовании	1 153 623	1 153 623	-	-	-	-	По условиям договора	Безналичная

По состоянию на 30 июня 2026 года Общество имеет денежные средства, находящиеся на счетах кредитной организации, являющейся связанной стороной, в размере 55 622 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 218 475 тыс. руб.).

Также у Общества в безвозмездном пользовании имеются земельные участки, полученные от материнской компании. Данные земельные участки учитываются на внебалансовых счетах, их справедливая стоимость на 30 июня 2026 года составила 1 153 623 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 1 153 623 тыс. руб.).

Виды и объем операций Общества со связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь – июнь 2026 г.	За январь – июнь 2025 г.	За январь – июнь 2026 г.	За январь – июнь 2025 г.
Приобретение товаров, работ, услуг (без НДС)	(14 304)	(14 124)	(5 999)	(5 014)
Проценты по остатку на расчетном счете	-	-	8 612	37 731
Продажа товаров, работ, услуг	-	-	-	3 500
Аренда имущества	(1 326)	(1 319)	(11 779)	(8 036)
Проценты по кредитам	-	-	(317 927)	(84 062)
Прочие операции	(4 995)	(2 025)	(9 748)	(15 762)

Существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами:

Наименование показателя	Основное хозяйственное общество		Другие связанные стороны	
	За январь – июнь 2026 г.	За январь – июнь 2025 г.	За январь – июнь 2026 г.	За январь – июнь 2025 г.
Поступление денежных средств от текущих операций	-	-	8 612	37 731
Направление денежных средств по текущим операциям	(20 878)	(16 668)	(24 139)	(35 004)
Направление денежных средств по инвестиционным операциям	(842)	-	(320)	-
Поступление денежных средств по финансовым операциям	-	-	1 515 271	1 204 658
Направление денежных средств по финансовым операциям	(1 198)	(712)	(101 147)	(15 062)

По состоянию на 30 июня 2026, 31 декабря 2025 года Общество выдало обеспечения связанной стороне под собственные кредитные обязательства в виде залога нереализованных площадей строящихся объектов, описанные в разделе 3.6 пояснений. По состоянию на 30 июня 2026 года стоимость залога не определена ввиду того, что строительство всех объектов не завершено.

По состоянию на 30 июня 2026, 31 декабря 2025 года Общество не получило обеспечений в форме залога имущества связанных сторон перед Обществом.

За январь - июнь 2026 года Общество начислило вознаграждения ключевому управленческому персоналу в размере 20 233 тыс. руб. (за январь - июнь 2025 года – 10 858 тыс. руб.), в том числе в виде выплаты по оплате труда в размере 12 592 тыс. руб. (за январь - июнь 2025 года – 5 308 тыс. руб.) и отчисления в социальные фонды с оплаты труда в размере 2 382 тыс. руб. (за январь - июнь 2025 года – 1 269 тыс. руб.).

4. Условные обязательства и условные активы

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В случае реализации негативных сценариев изменения макроэкономических параметров, ухудшения ситуации на рынках жилья, ипотечного кредитования, снижения реальных располагаемых доходов населения и роста безработицы возможно существенное изменение будущих результатов деятельности Общества. Будущая экономическая ситуация и ее влияние на результаты Общества может отличаться от текущих ожиданий руководства.

Величина выручки по договорам участия в долевом строительстве определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства и оценка

которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в строительных проектах.

Макроэкономика

По итогам января – мая 2026 года российская экономика вышла на положительные темпы роста в годовом сопоставлении (+0,2%) после двух месяцев отрицательной динамики в 1 квартале 2026 года. Отрасли, ориентированные на потребительский спрос, сохранили более высокие темпы роста (+5% в розничной торговле), обрабатывающие производства замедлились до +0,3% (+3,6% в 2025 году), в строительстве зафиксировано снижение на 7,4%.

Потребительский спрос продолжает расти значительными темпами: суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе – мае 2026 года увеличился на 4,5% (+4,2% в 2025 году). На фоне сохраняющегося дефицита на рынке труда (в январе – мае 2026 года безработица оставалась вблизи исторического минимума 2,1% от рабочей силы с поправкой на сезонность) заработная плата в январе – апреле 2026 года в номинальном выражении выросла на 14,1% в годовом сопоставлении, в реальном – на 7,8%.

В 1 полугодии 2026 года наблюдалось укрепление курса рубля (в среднем на 13,6% к 1 полугодию 2025 года до 77,8 рублей / доллар США на конец июня 2026 года) на фоне жесткой денежно-кредитной политики, роста цен на нефть Уралс (Urals).

В апреле – мае прирост цен с исключением сезонности и в пересчете на год, по оценке Банка России, опустился до 2,0 – 2,5%, а в июне ускорился до 10,6% прежде всего за счет разовых факторов (в т.ч. цен на нефтепродукты), однако устойчивая составляющая индекса оставалась вблизи 4% в течение всего квартала. С учетом этого регулятор на заседании 19 июня 2026 года продолжил цикл снижения ключевой ставки, снизив шаг до 0,25 п.п. Во 2 квартале 2026 года ставка снизилась на 0,75 п.п., за полугодие – в общей сложности на 1,75 п.п. до 14,25%. По данным Росстата, за 1 полугодие 2026 года цены выросли уже на 4,2%. В этих условиях доходность 5-летних ОФЗ снизилась в среднем до 14,3% в апреле – мае (-0,5 п.п. к январю – марту), а за июнь выросла на 1 п.п. до 15,4%.

Рынок жилья и строительства

Продажи жилья по ДДУ за 1 полугодие 2026 года составили 10,8 млн кв. м (+6,4%) на сумму 2,3 трлн рублей (+10,5%). Рост продаж был достигнут за счет ажиотажного спроса на «Семейную ипотеку» в январе и июне. В остальные месяцы продажи оставались ниже прошлогодних показателей.

За январь - июнь 2026 года запущено 19,4 млн кв. м нового жилья, что на 12% превышает соответствующий уровень прошлого года (17,3 млн кв. м). Прирост вывода новых проектов обеспечен за счет 1 квартала (10,4 млн кв. м, +35% г/г), тогда как во 2 квартале динамика запусков была отрицательной (9,1 млн кв. м, - 5%). Портфель строящегося жилья оставался на высоком уровне – 120,2 млн кв. м на 30 июня 2026 года, увеличившись за год на 2,4 млн кв. м, с начала года – на 3,4 млн кв. м.

По данным Росстата, в 1 полугодии 2026 года введено 42,8 млн кв. м жилья (-18,0% к 1 полугодию 2025 года). Ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов составил 16,1 млн кв. м (+8,5%). Индивидуальное жилищное строительство уменьшилось на 28,6% до 26,6 млн кв. м, а его доля в общем объеме ввода составила 62%.

По данным Банка России, на 1 июня 2026 года в 85 регионах России застройщиками заключено 12,7 тыс. кредитных договоров (+8,9% в годовом сопоставлении) на сумму 24,0 трлн рублей (+13,1%), из них застройщики использовали 10,7 трлн рублей (+16,2%) исходя из своих потребностей в средствах для строительства. Количество действующих счетов эскроу составило 1 006,2 тыс. (-1,5%). По состоянию на конец мая 2026 года по завершенным проектам с использованием счетов эскроу раскрыто свыше 3,0 млн таких счетов (+32,0%), сумма средств, перечисленных с них застройщикам и банкам в погашение предоставленных

кредитов, выросла за год на 40,3% до 17,8 трлн рублей, за период с начала года – 266,5 тыс. счетов на 2,0 трлн рублей.

Рост продаж жилья в новостройках по ДДУ обеспечил поступление средств на счета эскроу в январе – мае 2026 года в объеме 2,1 трлн рублей. В результате остатки средств участников долевого строительства на счетах эскроу на конец мая 2026 года составили 7,5 трлн рублей (+10,1% в годовом сопоставлении). Средневзвешенная ставка по проектному финансированию уменьшилась на 0,7 п.п. за год до 9,9% на 1 июня 2026 года на фоне снижения ключевой ставки Банка России. Уровень покрытия задолженности по проектному финансированию счетами эскроу составил 66% на 1 июня 2026 (71% на 01 июня 2025 года).

Налогообложение

Российское налоговое и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Общества положений законодательства применительно к операциям и деятельности Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

Последние тенденции в применении и интерпретации отдельных положений российского налогового законодательства указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства в рамках проведения контрольных мероприятий. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и подходам к применению законодательства, по которым раньше они претензий не предъявляли. Также обращаем внимание, что Общество находится в режиме налогового мониторинга с 2022 года.

Продолжает действовать ограничение на учет убытков прошлых лет для целей налога на прибыль в размере не более 50%. Действие данного ограничения было продлено до конца 2030 года.

По мнению руководства Общества, по состоянию на 30 июня 2026 года соответствующие положения законодательства интерпретированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество в связи с налоговым, валютным и таможенным законодательством, является высокой.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 30 июня 2026 года не был создан Обществом ввиду несущественности его размера.

Обеспечения полученные

По состоянию на 30 июня 2026 года в составе полученных обеспечений Общество имеет имущество, полученное в залог. Данные о полученных Обществом обеспечениях, отраженных на забалансовом счете, представлены ниже:

Виды полученных обеспечений	На 30 июня 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.
Залог прочий, в том числе:	6 814 618	5 886 519
Поручительства	6 141 304	5 362 574
Банковская гарантия	596 611	447 242
Имущество по закладным физических лиц	76 703	76 703
Полученные обеспечения, всего	6 814 618	5 886 519

Обеспечения, полученные в виде банковских гарантий, представляют собой обеспечения исполнения договоров подрядами, привлекаемыми для выполнения работ по строительству и проектированию инвестиционных объектов.

Кроме условных обязательств в виде залога на внебалансе учитываются денежные средства на счетах эскроу, предназначенные для передачи Обществу при условии завершения строительства объектов и получения разрешения на ввод в эксплуатацию. На 30 июня 2026 года сумма денежных средств на счетах эскроу составляет 2 414 484 тыс. руб., на 31 декабря 2025 года – 2 512 971 тыс. руб. Полученное обеспечение в виде залога недвижимости представляет собой право на имущество, обремененное ипотекой, которое переходит к Обществу при приобретении закладных.

5. Существенные аспекты учетной политики

Незавершенное производство

Затраты Общества, связанные с возведением объектов капитального строительства, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 «Вложения во внеоборотные активы», при этом затраты Общества, связанные с возведением объектов капитального строительства (объектов долевого строительства), в бухгалтерском учете отражаются в разделе «Оборотные активы».

Под объектом капитального строительства понимается здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Общество осуществляет строительство подрядным способом. При подрядном способе строительства выполненные и оформленные в установленном порядке строительные работы, и работы по монтажу оборудования отражаются Обществом по дебету субсчета 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции с кредитом счета 60.33.1 «Расчеты с подрядчиками (девелопмент)» по договорной стоимости строительных и монтажных работ, выполненных подрядными организациями и принятых Обществом, без налога на добавленную стоимость. Налог на добавленную стоимость отражается в дебете счета 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов» в корреспонденции с кредитом счета 60.33.1 «Расчеты с подрядчиками (девелопмент)».

После получения Обществом разрешения на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию он переводится на счет 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты».

Объекты капитального строительства, которые не были приобретены по договорам участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), переводятся в состав готовой продукции на счет 43 «Готовая продукция» в разрезе помещений для последующей реализации покупателям.

Средства на счетах эскроу

Для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом (банком) от депонента (участника долевого строительства) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, заключенного с Обществом, в целях передачи их Обществу (бенефициару) после выполнения им своих обязательств перед участником долевого строительства, используется счет 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». Аналитический учет на счете 008 ведется по контрагенту (дольщику), договору и объекту строительства.

На дату выполнения условия договора счета эскроу и перевода эскроу-агентом (банком) денежных средств по договору участия в долевом строительстве на расчетный счет Общества происходит их списание со счета 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные». Образовавшаяся при поступлении денежных средств на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами» (в корреспонденции со счетом 51 «Расчетные счета») кредиторская задолженность переводится на соответствующий договор участия в долевом строительстве на счет 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства». Указанная кредиторская задолженность зачитывается с дебиторской задолженностью дольщика на счете 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства».

Запасы

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта бухгалтерского учета 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года № 180н (далее – ФСБУ 5/2019), запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла Общества, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом такие затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

В соответствии с п. 9 ФСБУ 5/2019, запасы признаются по фактической себестоимости.

В соответствии с п. 28 ФСБУ 5/2019, на конец отчетного года запасы отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

В соответствии с п. 30 ФСБУ 5/2019 превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом созданного резерва.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на прочие доходы текущего отчетного периода.

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Минфина России от 10 декабря 2002 года № 126н (далее – ПБУ 19/02).

В состав финансовых вложений включаются следующие основные виды финансовых вложений:

- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные физическим лицам.

При наличии признаков обесценения финансовых вложений, отраженных в учете Общества, формируется резерв под обесценение финансовых вложений. Проверка финансовых вложений на обесценение проводится раз в год по состоянию на 31 декабря перед составлением годового баланса.

Резервы по сомнительной задолженности

Общество создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности (по расчетам с покупателями, по авансам выданным и иной) сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется Обществом отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Расчет суммы резерва по сомнительным долгам осуществляется по каждой задолженности, каждого должника отдельно в два этапа:

Этап 1. Общая надежность должника.

Создание резерва на всю сумму задолженности/авансов уплаченных осуществляется в следующих случаях:

- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из средств массовой информации или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- появление прочей информации, свидетельствующей о низкой вероятности погашения задолженности.

В остальных случаях резерв по Этапу 1 не создается.

Этап 2. Срок задолженности/выполнения работ по авансам уплаченным.

Рассчитывается для задолженностей/авансов уплаченных, по которым не создан резерв на Этапе 1.

По задолженности/авансам уплаченным, срок погашения/выполнения работ которой не наступил либо наступил в пределах 3 месяцев до отчетной даты, резерв не создается.

По просроченной задолженности/авансам уплаченным, имеющей срок возникновения от 3 до 6 месяцев до отчетной даты, резерв создается в размере 25% (двадцати пяти процентов) от суммы задолженности/авансов уплаченных.

По просроченной задолженности/авансам уплаченным, имеющей срок возникновения от 6 до 12 месяцев до отчетной даты, резерв создается в размере 50% (пятидесяти процентов) от суммы задолженности.

По просроченной задолженности/авансам уплаченным, имеющей срок возникновения более 12 месяцев до отчетной даты, резерв создается в размере 100% (ста процентов) от суммы задолженности/авансов уплаченных.

Учет расходов по займам и кредитам

Учет и раскрытие информации о расходах, связанных с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам, осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», утвержденным Приказом Минфина России от 6 октября 2008 года № 107н (далее – ПБУ 15/2008).

Расходами, связанными с выполнением обязательств по полученным займам и кредитам (далее – расходы по займам), являются:

- проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору);
- дополнительные расходы по займам;
- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Дополнительные расходы по займам списываются в состав прочих расходов в полной сумме в том отчетном периоде, когда они были произведены.

При отражении займов и кредитов обеспечивается отдельный учет краткосрочной и долгосрочной задолженности. Срок учета полученного займа или кредита определяется один раз на период действия договора в зависимости от первоначальных условий выдачи. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой, согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев. Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой, согласно условиям договора, превышает 12 месяцев.

Доходы

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету 9/99 «Доходы организации» (далее – ПБУ 9/99), утвержденного Приказом Минфина России от 6 мая 1999 года № 32н). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доходы от оказания услуг по управлению юридическими лицами;
- доходы от оказания услуг по управлению недвижимым имуществом;
- доходы от реализации недвижимого имущества;
- доходы от предоставления недвижимого имущества в аренду;
- доходы от оказания агентских (посреднических) услуг, связанных с недвижимым имуществом, в том числе при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества;
- вознаграждение в рамках договоров бронирования объектов недвижимости;
- доходы от оказания рекламных и маркетинговых услуг;
- доходы от реализации прочего имущества и имущественных прав, уступки прав требования;
- доходы, связанные со строительством жилых и нежилых зданий, включая наемные дома, иные объекты, помещения в которых предназначены для проживания граждан, в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- доходы, связанные с деятельностью застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика;
- доходы, связанные с деятельностью в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставлением технических консультаций;
- доходы, связанные с осуществлением инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений (разработка и реализация инвестиционных проектов, привлечение инвесторов, консультационные услуги);
- доходы в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа), удостоверенные закладными;
- доходы по иным видам деятельности, не противоречащим целям деятельности Общества и действующему законодательству.

Общество ведет отдельный учет доходов, полученных в рамках договоров участия в долевом строительстве, и доходов, полученных в рамках инвестиционной деятельности, в разрезе объектов строительства (проектов) и номенклатурных групп (видов доходов).

В соответствии с пунктом 13 ПБУ 9/99 Общество признает в бухгалтерском учете выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления ежемесячно по мере готовности работы, услуги, продукции.

Реализация объектов строительства выполняется путем заключения ДДУ с участниками долевого строительства, а также путем заключения договоров купли-продажи (далее – ДКП). Объектами продажи могут быть квартиры, кладовые, машинно-места, нежилые помещения для коммерческого использования и другие. Доход от реализации недвижимости по ДДУ отражается в бухгалтерском учете ежемесячно (отчетная дата – последний день календарного месяца), по мере готовности объектов недвижимости при выполнении следующих условий:

- возможность достоверного определения общей суммы выручки по ДДУ;
- уверенность, что Общество получит экономические выгоды, связанные с ДДУ;
- возможность идентификации и достоверного определения расходов, необходимых для завершения работ по строительству объекта недвижимости;
- возможность определения степени завершенности работ на отчетную дату;
- соизмеримость фактической величины расходов с ранее произведенными оценками этих расходов.

Для признания выручки по договору и расходов по договору способом «по мере готовности» Общество использует способ определения степени завершенности работ по договору на отчетную дату по доле понесенных на отчетную дату расходов в расчетной величине общих расходов на объект капитального строительства.

Прочими доходами Общества являются:

- доходы, связанные с выбытием (списанием) / реализацией основных средств, нематериальных активов;
- проценты к получению (в том числе по депозитам, сделкам минимального неснижаемого остатка на расчетном счете, договорам займа, кредита, банковского счета, банковского вклада, по чистой инвестиции в аренду (в рамках ФСБУ 25/2018) по ценным бумагам и другим долговым обязательствам);
- доходы в виде сумм списанной не востребовавшейся кредиторской задолженности;
- доходы прошлых лет, выявленные в текущем отчетном периоде;
- суммы в виде признанных должником или подлежащих уплате должником на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- сумма дооценки активов;
- курсовые разницы;
- восстановление резерва по сомнительным долгам, резервов под обесценение активов, прочих резервов;
- доходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) основных средств (за исключением инвестиционной недвижимости), нематериальных активов Общества;
- доходы от участия в уставных капиталах других организаций;
- прочие доходы.

Расходы

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности (прямые и косвенные);
- прочие расходы.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся расходы:

- расходы от реализации недвижимого имущества;
- расходы от оказания агентских (посреднических) услуг, связанных с недвижимым имуществом, в том числе при покупке, продаже и аренде недвижимого имущества;
- расходы, связанные с договорами бронирования объектов недвижимости;
- расходы от оказания рекламных и маркетинговых услуг;
- расходы от реализации прочего имущества и имущественных прав, уступки прав требования;

- расходы, связанные со строительством жилых и нежилых зданий, включая наемные дома, иные объекты, помещения в которых предназначены для проживания граждан, в том числе с привлечением денежных средств участников долевого строительства;
- расходы, связанные с деятельностью застройщика, технического заказчика, генерального подрядчика;
- расходы, связанные с деятельностью в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставлением технических консультаций;
- расходы, связанные с осуществлением инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений (разработка и реализация инвестиционных проектов, привлечение инвесторов, консультационные услуги);
- расходы в виде процентов по кредитным договорам (договорам займа), удостоверенные закладными;
- расходы по иным видам деятельности, не противоречащим целям деятельности Общества и действующему законодательству.

Общество ведет отдельный учет расходов на строительство, произведенных за счет средств дольщиков на основании договоров участия в долевом строительстве, и расходов в рамках инвестиционной деятельности, в разрезе объектов строительства (проектов) и номенклатурных групп (видов затрат).

К прямым расходам по обычным видам деятельности относятся:

- амортизация основных средств, непосредственно используемых в основных видах деятельности Общества;
- амортизация нематериальных активов, непосредственно используемых в основных видах деятельности Общества;
- расходы на приобретение прав использования программ и баз данных по лицензионным соглашениям, непосредственно используемых в основных видах деятельности Общества;
- заработная плата, премии, страховые взносы, резерв по отпускам, взносы на обязательное страхование, иные выплаты работникам и прочие расходы, начисленные на оплату труда работников, занятых в основных видах деятельности Общества, не включаемые в стоимость незавершенного производства на счете 08;
- командировочные расходы работников, заработная плата которых отражается на счетах 08 и 20;
- арендные платежи по помещениям, предназначенным для размещения работников, занятых в основных видах деятельности Общества, не включаемые в стоимость незавершенного производства на счете 08;
- вознаграждение агентам и посредникам, привлекаемым для осуществления основных видов деятельности Общества;
- расходы по формированию резерва на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание;
- расходы на приобретение специализированного программного обеспечения, используемого для организации процесса продажи объектов недвижимости;
- плата за публичные сервитуты.

К управленческим расходам Общества относятся:

- амортизация основных средств управленческого и общехозяйственного назначения;
- амортизация нематериальных активов управленческого и общехозяйственного назначения;
- арендные платежи по помещениям общехозяйственного назначения;
- коммунальные расходы;
- заработная плата, премии, страховые взносы, резерв по отпускам, взносы на обязательное страхование, иные выплаты и прочие расходы, начисленные на оплату труда общехозяйственного персонала;
- командировочные расходы общехозяйственного персонала;
- расходы по договорам добровольного медицинского страхования;
- комиссионное вознаграждение;
- материальные расходы;
- налоги и сборы;
- расходы на канцелярские товары;

- расходы на приобретение прав использования программ и баз данных по лицензионным соглашениям общехозяйственного назначения;
- расходы на услуги по ведению бухгалтерского и налогового учета;
- аудиторские услуги;
- расходы на юридические, нотариальные, консультационные и информационные услуги;
- вступительные, членские и целевые взносы в саморегулируемые организации (СРО);
- услуги связи;
- прочие виды расходов.

К расходам на продажу относятся:

- аренда помещения, используемого в качестве офиса продаж;
- амортизация офиса продаж, учитываемого в составе основных средств;
- невозмещаемые расходы на рекламу;
- расходы на компенсацию (субсидирование) недополученных доходов банка, предоставившего участнику долевого строительства кредит на приобретение объекта долевого строительства на льготных условиях.

Учет прочих расходов осуществляется на субсчете 91.02 «Прочие расходы». Прочими расходами Общества являются:

- расходы, связанные с выбытием (списанием) / реализацией основных средств, нематериальных активов;
- проценты к уплате;
- возмещаемые расходы на рекламу;
- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) основных средств (за исключением инвестиционной недвижимости), нематериальных активов Общества;
- формирование резерва по сомнительным долгам, резервов под обесценение активов;
- расходы в виде сумм списанной дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- убытки прошлых лет, выявленные в текущем отчетном периоде;
- суммы в виде признанных Обществом или подлежащих уплате Обществом на основании решения суда, вступившего в законную силу, штрафов, пеней и (или) иных санкций за нарушение договорных обязательств, а также сумм возмещения убытков или ущерба;
- перечисление средств, связанных с благотворительной деятельностью, сумма обесценения активов;
- курсовые разницы;
- комиссия банка за расчетно-кассовое обслуживание;
- расходы от участия в уставных капиталах других организаций;
- расходы по добровольному медицинскому страхованию уволенных работников и членов семей работников (если расходы не подлежат возмещению работниками);
- комиссии за поддержание кредитного лимита по полученным кредитам, в том числе по кредитам, полученным в рамках целевого финансирования строительства;
- комиссии по поручительствам;
- государственные пошлины за осуществление государственной регистрации прав, договоров;
- накопленные и вновь возникшие затраты по проектам создания объектов капитального строительства, от реализации которых принято решение отказаться;
- прочие расходы.

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам

депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность Общества, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

- взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств;
- возвраты от поставщиков и покупателей по ранее оплаченным договорам.

Учет безвозмездного права пользования земельным участком

Земельные участки, полученные в безвозмездное пользование, отражаются на дату подписания передающей и принимающей сторонами документа, подтверждающего передачу земельного участка (например, договора или акта приема-передачи), на внебалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» и учитывается по рыночной стоимости. К балансовому учету земельные участки, полученные в безвозмездное пользование, не принимаются.

В дату возврата Обществом земельного участка (дату подписания передающей и принимающей сторонами соответствующего акта/документа) земельный участок снимается с внебалансового учета. Общество списывает с внебалансового учета безвозмездно полученный земельный участок в момент государственной регистрации права собственности на первую квартиру или нежилое помещение в построенном доме.

Изменения в учетной политике

Общество не вносило изменений в учетную политику на 2026 год по сравнению с 2025 годом, кроме изменений, предусмотренных законодательством Российской Федерации по ведению бухгалтерского учета.

6. Информация о событиях после отчетной даты

После отчетного периода не произошло никаких событий, требующих внесения корректировок или упоминания в промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету 7/98 «События после отчетной даты».

ООО «СЗ ДОМ.РФ Девелопмент»

документ подписан электронной подписью

Сертификат: 023F3A8A000DB3528F4448116FA877A685

Владелец: **МОИСЕЕВ СЕРГЕЙ СЕРГЕЕВИЧ**

Действителен: с 01.07.2025 до 01.10.2026

Генеральный директор
(наименование должности)

(подпись)

Моисеев Сергей Сергеевич
(расшифровка подписи)

29 июля 2026 г.