г. Казань «25» марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерской отчетности ООО «СтройИнвестКонсалтинг»

за 2025 год

1. Общие сведения об организации

Полное фирменное название на русском языке: Общество с ограниченной ответственностью «СтройИнвестКонсалтинг».

Сокращенное фирменное название на русском языке ООО «СтройИнвестКонсалтинг».

Общество является юридическим лицом с момента его регистрации.

Место нахождения Общества: 420059, Респ. Татарстан, г. Казань, ул. Павлюхина, зд. 91, этаж/помещ. 4/61.

ООО «СтройИнвестКонсалтинг» прошло государственную регистрацию в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 18 по Республике Татарстан от 20.05.2016г. и поставлено на налоговый учет в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №4 по Республике Татарстан от 28.12.2021г.

ИНН/КПП 1660272637/168401001

ОГРН 1161690104047

ОКПО 02620250

ОКВЭД 68.20 - Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Филиалы, представительства и обособленные подразделения отсутствуют.

Корпоративное управление осуществляется управляющей компанией ООО "ЮНАЙТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП" (ИНН 1655343716, КПП 166001001) на основании Договора на передачу полномочий единоличного исполнительного органа от 26.02.2025г., Устава. Контрольные функции возложены на Совет директоров Общества.

Состав Совета директоров:

– Гильфанов Альберт Рашитович (Председатель Совета директоров)

– Гильфанов Ильфат Рашитович (Заместитель председателя Совета директоров);

– Колегов Виталий Витальевич (Член Совета директоров);

– Халитов Линар Радикович (Член Совета директоров);

– Хусаинова Татьяна Сергеевна (Член Совета директоров);

– Зиганшин Айрат Айдарович (Член Совета директоров).

Бенефициарный владелец Общества – это закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Развитие» под управлением ООО УК «Бизнеспрофтрейдинг» ИНН 7724812578, в лице генерального директора Емелиной Юлии Михайловны. Закрытый

паевой инвестиционный комбинированный фонд «Развитие» является конечным собственником Общества и в связи с указанной структурой владения конечные бенефициары не определяются.

В 2025 году Общество вело деятельность по сдаче в аренду Торгового Центра KazanMall, находящийся по адресу Республика Татарстан, г. Казань, ул. Павлюхина, зд.91.

ООО «СтройИнвестКонсалтинг» имеет следующие открытые расчетные счета в учреждениях банков:

1) Расчетный счет 40702810025240002276 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Москва, корр. счет 30101810145250000411, БИК 044525411.

2) Расчетный счет 40702810262000018057 в ОТДЕЛЕНИЕ «БАНК ТАТАРСТАН» N8610 ПАО СБЕРБАНК, корр. счет 30101810600000000603, БИК 049205603.

3) Расчетный счет 40702810010001573519 в АО "ТБанк", корр. счет 30101810145250000974, БИК 044525974.

4) Расчетный счет 40702810929930009674 в филиале "НИЖЕГОРОДСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК", корр. счет 30101810200000000824, БИК 042202824.

5) Расчетный счет 40702810318890000005 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Москва, корр. счет 30101810145250000411, БИК 044525411.

Общество имеет залоговый счет 40702810016110002205 в филиале «ЦЕНТРАЛЬНЫЙ» БАНКА ВТБ (ПАО) в г. Москва, корр. счет 30101810145250000411, БИК 044525411.

Среднесписочная численность:

– 33 человека на 31.12.2025г.,

– 32 человека на 31.12.2024г.,

– 32 человека на 31.12.2023г.

Фонд оплаты труда за отчетный период составляет 47 888 766,99 руб.

Бухгалтерский учет ведет ООО ЮНАЙТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ ГРУПП" (ИНН 1655343716, КПП 166001001) в рамках договора на оказание услуг №б/н от 17 января 2019 г.

Немодифицированное аудиторское заключение за предыдущий период (2024г.) выдано аудиторской организацией ООО «Оценка, Консалтинг, Аудит» ИНН/КПП 165704001/165501001, ОГРН 1021603150887, адрес: 420015, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Карла Маркса, д. 50/8, оф. 18, ОРНЗ 12006132816.

По состоянию на 31.12.2025г. ограничение прав и обременение действовало:

- на нежилое помещение, кадастровый номер 16:50:070115:2257, общая площадь 3066,6 кв.м., этаж №1, расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Спартаковская, д.88а, пом.100.;

- на здание, кадастровый номер 16:50:070115:2309, общей площадью 140 047,6 кв.м., расположенное по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Павлюхина, зд.91.;
- на сооружение коммунального хозяйства, кадастровый номер 16:50:000000:33997-16/203/2021-1, протяженность 1 222 м.;
- на земельный участок, кадастровый номер 16:50:070115:2311, адрес объекта: Республика Татарстан, МО «г. Казань», Приволжский район, ул. Павлюхина, площадь 57496 +/- 84 кв.м.;
- на земельный участок, кадастровый номер 16:50:070115:2618, адрес объекта: Республика Татарстан, МО «г. Казань», Приволжский район, ул. Спартаковская, площадь 887 +/- 10 кв.м..

2. Информация о применяемой учетной политике. Раскрытие существенных аспектов

Бухгалтерская отчетность и пояснения к ней сформированы исходя из действующих в Российской Федерации правил требований к бухгалтерскому учету, в том числе исходя из требований федеральных стандартов бухгалтерского учета.

Амортизация начисляется линейным способом. Материалы списываются по методу ФИФО.

Общество не предполагает нарушения допущения непрерывности деятельности после отчетной даты.

В обозримом будущем у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

3. Информация об аффилированных лицах

Размер уставного капитала составляет 2 217 602 516,00 рублей.

Распределение долей общества в уставном капитале составляет:

- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» - размер доли 100%, номинальная стоимость 2 217 602 516,00 рублей.

Связанные стороны ООО «СтройИнвестКонсалтинг»:

- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным

фондом «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578): учредитель ООО «СтройИнвестКонсалтинг» с долей 100%;

- Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578): управляющая компания учредителя от 09.08.2017г.;

- Емелина Юлия Михайловна: генеральный директор Управляющей компании учредителя от 03.10.2016г.;

- ООО «Стройуслуги-7» (ИНН 1686044610): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО «Стройуслуги-7»;

- ООО «Вега» (ИНН 1660064281): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО «Вега»;

- ООО СЗ «Строительная компания «УнистройДом» (ИНН 1659143147): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «СК «УнистройДом»;

- ООО СЗ «УНИСТРОЙРЕГИОН» (ИНН 1657102240): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО «СЗ «УНИСТРОЙРЕГИОН»;

- ООО «Ритейл Парк» (ИНН 1660336785): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО «Ритейл Парк»;

- ООО «КОРНЕР» (ИНН 1660363796): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО «КОРНЕР»;

- ООО СЗ «Стройуслуги-2» (ИНН 1660313308): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг»

Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «Стройуслуги-2»;

- ООО СЗ «Стройуслуги-3» (ИНН 1660313322): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «Стройуслуги-3»;

- ООО СЗ «УНИСТРОЙ-ЕКАТЕРИНБУРГ-2» (ИНН 6671259468): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «УНИСТРОЙ-ЕКАТЕРИНБУРГ-2»;

- ООО СЗ «Унистрой-ЮГ» (ИНН 0572034046): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «Унистрой-Юг»;

- ООО СЗ «Унистрой-ЮГ-2» (ИНН 0500022884): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «Унистрой-ЮГ-2»;

- ООО СЗ «Унистройдом-6» (ИНН 1686040581): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «Унистройдом-6»;

- ООО СЗ «Унистройдом-5» (ИНН 1686028560): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК «БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «Унистройдом-5»;

- ООО СЗ «УНИСТРОЙРЕГИОН-2» (ИНН 1660313481): Закрытый Паевой Инвестиционный Комбинированный Фонд «Развитие» под управлением ООО УК

«БизнесПрофТрейдинг» Д.У. Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «БизнесПрофТрейдинг» (ИНН 7724812578) является учредителем ООО СЗ «УНИСТРОЙРЕГИОН-2»;

- ООО «ЮД Проект» (ИНН 1686023730): ООО «ЮД Групп» является учредителем ООО «ЮД Проект» (доля владения 15%);

- ООО «ЮД Тех» (ИНН 1686010844): ООО «ЮД Групп» является учредителем ООО «ЮД Тех» (доля владения 15%);

- ООО «АСМ» (1660308629): ООО «ЮД Групп» является управляющей компанией ООО «АСМ»;

- ООО «Юнайт-Девелопмент» (1660211602): ООО «ЮД Групп» является управляющей компанией ООО «Юнайт-Девелопмент»;

- ООО «Уницентр» (1660074265): ООО «ЮД Групп» является учредителем ООО «Уницентр» (доля владения 15%).

Члены Совета директоров:

– Гильфанов Альберт Рашитович (Председатель Совета директоров)

– Гильфанов Ильфат Рашитович (Заместитель председателя Совета директоров);

– Колегов Виталий Витальевич (Член Совета директоров);

– Халитов Линар Радикович (Член Совета директоров);

– Хусаинова Татьяна Сергеевна (Член Совета директоров);

– Зиганшин Айрат Айдарович (Член Совета директоров).

Вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу за 2025 год, составило 5 440 228,84 руб., не включая уплаченный НДФЛ в размере 735 594,00 руб. Страховые взносы, уплаченные по выплатам основному управленческому персоналу, составили 1 004 082,74 руб.

У ООО «СтройИнвестКонсалтинг» нет связанных сторон в лице негосударственных пенсионных фондов, которые действуют в интересах работников ООО «СтройИнвестКонсалтинг» и иной организации.

4. Событие после отчетной даты

Событий после отчетной даты, способных оказать существенное влияние на финансовое положение общества, не произошло.

5. Корректировки в связи с изменением учетной политики

Учетная политика, принятая при составлении настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности, соответствует учетной политике, применявшейся при составлении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СтройИнвестКонсалтинг» за 2024 год, за исключением вступивших в силу с 1 января 2025г. изменений в связи с началом применения

Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 4/2023 *«Бухгалтерская (финансовая) отчетность»*. В связи с применением указанного выше стандарта была детализирована информация о составе некоторых строк Бухгалтерского баланса, пересчет остатков по состоянию на 31 декабря 2024г., на 31 декабря 2023г. не производился, итоги по разделам Бухгалтерского баланса не изменились.

Изменения в отчет о финансовых результатах, в отчет об изменениях капитала и в отчет о движении денежных средств не вносились.

6. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (НМА) и капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 и ФСБУ 26/2020. Актив, удовлетворяющий признакам НМА согласно требованиям, указанным в ФСБУ14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

К НМА относятся, в частности, следующие объекты:

- результаты интеллектуальной деятельности, приобретенные по договорам об отчуждении исключительных прав либо по лицензионным договорам, в т.ч. права на использование программного обеспечения (ПО), базы данных; изобретения; полезные модели; ноу-хау;
- средства индивидуализации (фирменные наименования, товарные знаки, знаки обслуживания), за исключением средств индивидуализации, созданных собственными силами Общества;
- разрешения, лицензии на осуществление отдельных видов деятельности, и др.

Затраты, связанные с созданием собственными силами Общества средств индивидуализации (например, фирменные наименования, товарные знаки, знаки обслуживания), признаются расходами периода, в котором они понесены, в порядке, установленном ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Ниже представлена информация о балансовой стоимости нематериальных активов по состоянию на отчетную дату:

Балансовая стоимость	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Исключительные и неисключительные права на результаты интеллектуальной деятельности или на средства индивидуализации в том числе:			
Программы ЭВМ	12 136	-	-
Другие НМА	4 753	-	-
Итого	**16 889**	-	-
Капитальные вложения	-	-	-
Всего	**16 889**	-	-

6. Нематериальные активы (продолжение)

Ниже представлена информация о балансовой стоимости нематериальных активов и их изменение за 2025г. и 2024г.

На 31 декабря 2025г.

Первоначальная стоимость	На 31 декабря 2024г.	Поступило	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Исключительные и неисключительные права на результаты интеллектуальной деятельности или на средства индивидуализации, в том числе:					
Программы ЭВМ	-	19 417	-	-	19 417
Другие НМА	-	4 753	-	-	4 753
Итого	**-**	**24 170**	**-**	**-**	**24 170**

Первоначальная стоимость	На 31 декабря 2024г.	Начислено амортизации	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Исключительные и неисключительные права на результаты интеллектуальной деятельности или на средства индивидуализации, в том числе:					
Программы ЭВМ	-	(7 281)	-	-	(7 281)
Другие НМА	-	-	-	-	-
Итого	**-**	**(7 281)**	**-**	**-**	**(7 281)**

Нематериальные активы не имеют признаков обесценивания, переоценка в 2025 году не производилась. Срок полезного использования объектов, принятых на баланс в качестве НМА, составляет 2-5 лет.

7. Основные средства и инвестиционная недвижимость

К основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного приказом Минфина России от 17 сентября 2020 г. № 204н, принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 рублей. После признания объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Принятые ООО «СтройИнвестКонсалтинг» сроки полезного использования по основным группам основных средств приведены ниже.

Группа основных средств	Сроки полезного использования объектов, принятых на баланс (число лет)
Сооружения	11-15
Машины и оборудование (кроме офисного)	3-10
Офисное оборудование	2-5
Транспортные средства	5-7
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-10
Другие виды основных средств	4-10

Основные средства, представляющие собой недвижимость (земля или здание (либо часть здания), или то и другое), предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств «Инвестиционная недвижимость» и учитываются обособленно.

Сроки полезного использования объектов основных средств (здания, нежилые помещения), относящихся к инвестиционной недвижимости, составляют 27-30 лет.

Общество ведет учет имущества, получаемого и предоставляемого за плату во временное пользование, в соответствии с ФСБУ 25/2018, а также другими нормативными правовыми актами, содержащими нормы в отношении порядка учета и отражения в отчетности объектов аренды и операций с ними. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

7. Основные средства и инвестиционная недвижимость (продолжение)

Ниже представлена информация о балансовой стоимости основных средств (за исключением инвестиционной недвижимости) и их изменение за 2025г. и 2024г.

На 31 декабря 2025г.

Первоначальная стоимость	На 31 декабря 2024г.	Поступило	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)					
Здания	-	-	-	-	-
Сооружения	29 150	-	-	-	29 150
Машины и оборудование (кроме офисного)	11 011	5 125	-	-	16 136
Офисное оборудование	244	-	-	-	244
Транспортные средства	521	-	-	800	1 321
Производственный и хозяйственный инвентарь	8 525	8 305	(568)	-	16 262
Земельные участки	402 881	-	-	-	402 881
Другие виды основных средств	101 877	8 795	(2 797)	-	107 875
Итого	**554 209**	**22 225**	**(3 365)**	**800**	**573 869**

Накопленная амортизация и обесценение (за исключением инвестиционной недвижимости)	На 31 декабря 2024г.	Начислено амортизации	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)					
Здания	-	-	-	-	-
Сооружения	(6 295)	(2 069)	-	-	(8 364)
Машины и оборудование (кроме офисного)	(8 736)	(2 170)	-	-	(10 906)
Офисное оборудование	(147)	(73)	-	-	(220)
Транспортные средства	(62)	(124)	-	(466)	(652)
Производственный и хозяйственный инвентарь	(2 703)	(1 145)	149	-	(3 699)
Земельные участки	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	(75 713)	(16 469)	2 797	-	(89 385)
Итого	**(93 656)**	**(22 050)**	**2 946**	**(466)**	**(113 226)**

7. Основные средства и инвестиционная недвижимость (продолжение)

На 31 декабря 2024г.

Первоначальная стоимость	На 31 декабря 2023г.	Поступило	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2024г.
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)					
Здания	-	-	-	-	-
Сооружения	5 102	24 048	-	-	29 150
Машины и оборудование (кроме офисного)	10 811	200	-	-	11 011
Офисное оборудование	122	122		-	244
Транспортные средства	350	3 471	(3 300)		521
Производственный и хозяйственный инвентарь	2 652	5 873	-	-	8 525
Земельные участки	402 881	-	-	-	402 881
Другие виды основных средств	89 584	12 293	-	-	101 877
Итого	**511 502**	**46 007**	**(3 300)**	**-**	**554 209**

Накопленная амортизация и обесценение (за исключением инвестиционной недвижимости)	На 31 декабря 2023г.	Начислено амортизации	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2024г.
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)					
Здания	-	-	-	-	-
Сооружения	(1 623)	(4 672)	-	-	(6 295)
Машины и оборудование (кроме офисного)	(6 646)	(2 091)	-	-	(8 736)
Офисное оборудование	(84)	(63)	-	-	(147)
Транспортные средства	-	(557)	495	-	(62)
Производственный и хозяйственный инвентарь	(1 899)	(804)	-	-	(2 703)
Земельные участки	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	(54 223)	(21 490)	-	-	(75 713)
Итого	**(64 475)**	**(29 677)**	**495**	**-**	**(93 656)**

7. Основные средства и инвестиционная недвижимость (продолжение)

Ниже представлена информация о балансовой стоимости прав пользования активами и их изменение за 2025г. и 2024г.

На 31 декабря 2025г.

Первоначальная стоимость	На 31 декабря 2024г.	Поступило	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Права пользования активами					
Здания	-	-	-		
Сооружения	-	-	-		
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	2 108	-		2 108
Офисное оборудование	-	-	-		
Транспортные средства	12 386	-	-	(800)	11 586
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-		
Земельные участки	-	-	-		
Другие виды основных средств	-	-	-		
Итого	**12 386**	**2 108**	**-**	**(800)**	**13 694**

Накопленная амортизация и обесценение (за исключением инвестиционной недвижимости)	На 31 декабря 2024г.	Начислено амортизации	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Права пользования активами					
Здания	-	-	-	-	-
Сооружения	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	(176)	-	-	(176)
Офисное оборудование	-	-	-	-	-
Транспортные средства	(1 521)	(2 446)	-	466	(3 501)
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	-	-
Земельные участки	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	-	-	-	-	-
Итого	**(1 521)**	**(2 622)**	**-**	**466**	**(3 677)**

7. Основные средства и инвестиционная недвижимость (продолжение)

На 31 декабря 2024г.

Первоначальная стоимость	На 31 декабря 2023г.	Поступило	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2024г.
Права пользования активами					
Здания	-	-	-	-	-
Сооружения	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	-	-	-	-	-
Транспортные средства	799	11 587	-	-	12 386
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	-	-
Земельные участки	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	11 549	-	(11 549)	-	-
Итого	**12 348**	**11 587**	**(11 549)**	**-**	**12 386**

Накопленная амортизация и обесценение (за исключением инвестиционной недвижимости)	На 31 декабря 2023г.	Начислено амортизации	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2024г.
Права пользования активами					
Здания	-	-	-	-	-
Сооружения	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	-	-	-	-	-
Транспортные средства	(187)	(1 334)	-	-	(1 521)
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-	-	-
Земельные участки	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	(5 581)	(1 139)	6 720	-	-
Итого	**(5 768)**	**(2 473)**	**6 720**		**(1 521)**

7. Основные средства и инвестиционная недвижимость (продолжение)

Ниже представлена информация о балансовой стоимости основных средств (за исключением инвестиционной недвижимости) с учетом прав пользования активами по состоянию на отчетную дату:

Балансовая стоимость	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)			
Здания	-	-	-
Сооружения	20 786	22 855	3 479
Машины и оборудование (кроме офисного)	5 230	2 275	4 166
Офисное оборудование	24	97	38
Транспортные средства	669	459	349
Производственный и хозяйственный инвентарь	12 563	5 822	753
Земельные участки	402 881	402 881	402 881
Другие виды основных средств	18 490	26 164	35 361
Итого	**460 643**	**460 553**	**447 027**
Права пользования активами			
Здания	-	-	-
Сооружения	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	1 933	-	-
Офисное оборудование	-	-	-
Транспортные средства	8 084	10 865	612
Производственный и хозяйственный инвентарь	-	-	-
Земельные участки	-	-	-
Другие виды основных средств	-	-	5 968
Итого	**10 017**	**10 865**	**6 580**
Капитальные вложения	-	-	-
Всего	**470 600**	**471 418**	**453 607**

Основные средства не имеют признаков обесценивания, переоценка за отчетный период не производилась.

7. Основные средства и инвестиционная недвижимость (продолжение)

Ниже представлена информация о балансовой стоимости инвестиционной недвижимости и ее изменение за 2025г. и 2024г.

На 31 декабря 2025г.

Первоначальная стоимость	На 31 декабря 2024г.	Поступило	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Инвестиционная недвижимость					
Здания	5 347 721	-	-	-	5 347 721
Итого	**5 347 721**	**-**	**-**	**-**	**5 347 721**
Капитальные вложения	-	-	-	-	-
Всего	**5 347 721**	**-**	**-**	**-**	**5 347 721**

Накопленная амортизация и обесценение (за исключением инвестиционной недвижимости)	На 31 декабря 2024г.	Начислено амортизации	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Инвестиционная недвижимость					
Здания	(734 373)	(179 171)	-	-	(913 544)
Итого	**(734 373)**	**(179 171)**	**-**	**-**	**(913 544)**
Капитальные вложения	-	-	-	-	-
Всего	**(734 373)**	**(179 171)**	**-**	**-**	**(913 544)**

ренды

заключенные договора финансовой аренды (лизинга):

Срок финансовой аренды	Остаточная стоимость объекта права пользования по состоянию на 31 декабря 2025г., руб.	Общая сумма процентов, начисленных в 2025 г., руб.
с 07.10.2022г. по 05.09.2025г.	-	5 000,82
с 28.02.2024г. по 31.12.2028г.	5 317 588,73	1 884 036,08
с 03.12.2024г. по 30.11.2029г.	2 766 666,65	862 564,01
с 05.08.2025г. по 31.07.2027г.	1 932 333,32	130 250,54
	10 016 588,70	**2 881 851,45**

9. Финансовые вложения

Ниже представлена информация о балансовой стоимости финансовых вложений и их изменение за 2025г. и 2024г.

На 31 декабря 2025г.

Наименование показателя	На 31 декабря 2024г.	Поступило	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2025г.
Долгосрочные финансовые вложения, в том числе:					
Предоставленные займы	1 023 249	662 000	(66 225)	(999 719)	619 305
Итого	**1 023 249**	**662 000**	**(66 225)**	**(999 719)**	**619 305**
Краткосрочные финансовые вложения в том числе:					
Предоставленные займы	345 029	2 204 581	(525 029)	999 719	3 024 300
Итого	**345 029**	**2 204 581**	**(525 029)**	**999 719**	**3 024 300**

На 31 декабря 2024г.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023г.	Поступило	Выбыло	Перекласси-фицировано	На 31 декабря 2024г.
Долгосрочные финансовые вложения, в том числе:					
Предоставленные займы	184 080	1 017 978	(178 809)	-	1 023 249
Итого	**184 080**	**1 017 978**	**(178 809)**	**-**	**1 023 249**
Краткосрочные финансовые вложения в том числе:					
Предоставленные займы	-	899 123	(554 094)	-	345 029
Итого	**-**	**899 123**	**(554 094)**	**-**	**345 029**

На 31 декабря 2025г. в составе долгосрочных финансовых вложений в Обществе отражаются предоставленные заемные денежные средства по договорам займа:

- №б/н от 27.09.2023г. и дополнительное соглашение №2 от 08.02.2024г. к договору займа №б/н от 27.09.2023г. с заемщиком ООО «АртСитиМолл» ИНН 1660308629. Общество обязуется передать в собственность денежные средства заемщику в размере 230 000 000 (Двести тридцать миллионов) рублей 00 копеек, а заемщик обязуется возвратить Обществу полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование ими в размере Ключевой ставки Банка России + 3% годовых, срок погашения до 17.02.2029г.;
- договор займа от 18.12.2024г. и дополнительное соглашение №1 от 01.09.2025г. к договору займа от 18.12.2024г. с заемщиком ООО «БЕТА» ИНН 1660338750. Общество обязуется передать в собственность денежные средства заемщику в размере 600 000 000 (Шестьсот миллионов) рублей 00 копеек, а заемщик обязуется возвратить Обществу полученные

денежные средства и уплатить проценты за пользование ими в размере Ключевой ставки Банка РФ +3,6% годовых, срок погашения до 19.03.2035г.

В 2025г. задолженность по договору займа №2 от 29.05.2024г. и дополнительному соглашению №3 от 01.08.2025г. к договору займа №2 от 29.05.2024г. с заемщиком ООО «БЕТА» ИНН 1660338750, по которому общество обязуется передать в собственность денежные средства заемщику в размере 2 798 580 879 (Два миллиарда семьсот девяносто восемь миллионов пятьсот восемьдесят тысяч восемьсот семьдесят девять) рублей 00 копеек, а заемщик обязуется возвратить Обществу полученные денежные средства и уплатить проценты за пользование ими в размере Ключевой ставки Банка РФ +3,5% годовых, переведена из долгосрочных финансовых вложений в краткосрочные финансовые вложения. Срок погашения до 31.05.2026г.

Финансовые вложения не имеют признаков обесценивания.

10. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов за отчетный период представлена в отчете о движении денежных средств.

По состоянию на 31 декабря 2025г. отсутствуют недоступные для использования ООО «СтройИнвестКонсалтинг» денежные средства и денежные эквиваленты. В составе денежных эквивалентов отражены денежные средства, размещенные в кредитных организациях на краткосрочных депозитах.

Ниже представлена информация о балансовой стоимости денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, с бухгалтерским балансом, по состоянию на отчетную дату:

Наименование показателей	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024г.	На 31 декабря 2023г.
Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:			
Касса	53	77	27
Расчетные счета	64 331	8 029	9 147
Прочие специальные счета	86	-	-
Переводы в пути	14	175	54
Депозитные счета	100 900	141 535	743 378
Итого (стр. 1250 Бухгалтерского баланса)	**165 384**	**149 826**	**752 606**
Взаимоувязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	**149 826**	**752 606**	**607 038**
Остаток на конец года (стр. 4500)	**165 384**	**149 826**	**752 606**

Ниже представлена информация с расшифровкой прочих поступлений и платежей по видам операций за 2025г.

Наименование показателей	Статья денежных средств	За 2025г., тыс. руб.
Прочие поступления в денежных потоках от текущих операций	возмещение затрат и расходов	196 511
	штрафы и пени за невыполнение договорных обязательств	11 820
Итого по строке ст. 4119 «Прочие поступления» в Отчете о движении денежных средств		**208 331**
Прочие платежи в денежных потоках от текущих операций	налог на имущество	(166 718)
	земельный налог	(10 315)
	НДС	(15 452)
	расчетно-кассовое обслуживание	(673)
	страхование имущества	(2 463)
	прочие платежи	(224 903)
Итого по строке ст. 4129 «Прочие платежи» в Отчете о движении денежных средств		**(420 524)**
Прочие поступления в денежных потоках от инвестиционных операций	-	-
Итого по строке ст. 4219 «Прочие поступления» в Отчете о движении денежных средств		-
Прочие платежи в денежных потоках от инвестиционных операций	-	-
Итого по строке ст. 4229 «Прочие платежи» в Отчете о движении денежных средств		-
Прочие поступления в денежных потоках от финансовых операций	возврат займов ранее выданных	1 000
Итого по строке ст. 4319 «Прочие поступления» в Отчете о движении денежных средств		**1 000**
Прочие платежи в денежных потоках от финансовых операций	лизинговые платежи	(5 287)
Итого по строке ст. 4329 «Прочие платежи» в Отчете о движении денежных средств		**(5 287)**

11. Капитал и резервы

Информация о наличии и движении капитала и резервов (уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала (фонда) и нераспределенной прибыли) за отчетный период представлена в отчете об изменениях капитала.

12. Заемные средства

Ниже представлена информация о долгосрочных и краткосрочных заемных средствах с учетом начисленных процентов по состоянию на отчетную дату:

Вид обязательства	Балансовая стоимость на 31.12.2025г.	Получено/начислено	Погашено	Перевод из долгосрочной в краткосрочную задолженность	Балансовая стоимость на 31.12.2024г.
Долгосрочные займы и кредиты (срок погашения свыше 1 года), в том числе:					
основной долг	5 500 000	11 000 000		(5 500 000)	-
проценты	-	454 240	(454 240)	-	-
Итого	**5 500 000**	**11 454 240**	**(454 240)**	-	-
Краткосрочные займы и кредиты (срок погашения до 1 года), в том числе:					
основной долг	-	-	(8 846 419)	5 500 000	3 346 419
проценты	-	556 023	(558 912)	-	2 889
Итого	-	**556 023**	**(9 405 331)**	**5 500 000**	**3 349 308**

За отчетный период произведено рефинансирование собственной ссудной задолженности (в части основного долга) по следующим кредитным соглашениям с Банком ВТБ (ПАО):
Кредитный договор №КС-ЦН-776014/2021/00048 от 15.04.2021г. в сумме 1 896 032 708,49 руб.
Кредитный договор №КС-ЦН-724320/2020/00002 от 20.01.2020г. в сумме 794 114 980,96 руб.
Кредитный договор №КС-ЦН-724320/2020/00188 от 30.11.2020г. в сумме 656 271 431,55 руб.
В 2025г. по кредитному соглашению № СНЛ/181624-802650 от 10.01.2025с Банком ВТБ (ПАО) было получено 5 500 000 000,00 рублей, данная сумма была погашена путем рефинансирования собственной ссудной задолженности (в части основного долга). Сумма процентов за период действия кредитного соглашения в период 10.01.2025-06.08.2025 составила 530 810 724,88 руб.
На 31 декабря 2025г. у ООО «СтройИнвестКонсалтинг» имеется долгосрочная задолженность по кредитному соглашению №СНЛ/181625-418455 от 24.07.25г. с Банком ВТБ ПАО. Срок действия по 31.12.2034г. Лимит выдачи по кредитной линии составляет 5 500 000 000,00 руб. (Пять миллиардов пятьсот миллионов) рублей. Цель кредитной линии: рефинансирование собственной ссудной задолженности (в части основного долга). Проценты по кредитной линии – размер ключевой ставки +3,5% годовых. Проценты уплачиваются ежемесячно в последний рабочий день месяца.

Краткосрочные заёмные средства по состоянию на 31.12.2025г. отсутствуют.

13. Прочие обязательства

В составе прочих обязательств на 31.12.2025г. учтены обязательства по лизинговым платежам в размере 9 952 тыс. руб. В Бухгалтерском балансе обязательства по договорам лизинга разделены на краткосрочную и долгосрочную части: сумма 7 306 тыс. руб. по строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства» и сумма 2 646 тыс. руб. по строке 1550 «Прочие краткосрочные обязательства».

В связи с принятием Федерального закона № 425-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу законодательных актов (отдельных положений законодательных актов) Российской Федерации» от 28.11.2025 с 1 января 2026 года ставка налога на добавленную стоимость (НДС) увеличена с 20% до 22%.
Лизингодателями были изменены суммы платежей, указанные в графиках платежей.
Увеличение лизинговых платежей произведено соразмерно увеличению расходов лизингодателей в связи с изменением налогового законодательства. Измененные графики платежей начинают действовать с 01 января 2026 г.

14. Оценочные обязательства и резервы

Ниже приведена информация о движении резерва на отпуска в составе оценочных резервов за отчетный период:

Резерв на отпуска на 31.12.2024, тыс. руб.	Начисление отпускных, тыс. руб.	Списание остатка резерва на отпуска, тыс. руб.	Начисление резерва на отпуска, тыс. руб.	Резерв на отпуска на 31.12.2025, тыс. руб.
2 198	(3 183)	-	5 075	4 090

Резерв под снижение стоимости запасов в 2025 году в организации не создавался, так как запасы не имеют признаков обесценивания, резерв по сомнительным долгам не создавался ввиду отсутствия сомнительной задолженности.
В проверяемом периоде при отсутствии изменений оценочных значений, влияющих на бухгалтерскую отчетность, информация об их изменении не представлялась.

16. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о доходах от обычных видов деятельности (выручке от продаж) и расходах по обычным видам деятельности (себестоимости продаж, коммерческих и управленческих расходах), финансовом результате за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах.

Ниже представлена информация о доходах, расходах от обычных видов деятельности за отчетный период:

Наименование деятельности	2025 год		2024 год	
	выручка	себестоимость	выручка	себестоимость
Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	2 066 676	(699 972)	1 925 092	(500 045)

Ниже представлена информация о затратах на производство за отчетный период:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Материальные затраты	18 922	20 985
Затраты на оплату труда	46 551	41 737
Отчисления на социальные нужды	12 134	8 010
Амортизация	211 125	202 250
Прочие затраты	617 764	576 709
Итого по элементам	906 496	849 691
Итого расходы по обычным видам деятельности	**906 496**	**849 691**

15. Прочие доходы и расходы

Информация о прочих доходах и прочих расходах, включая проценты к получению, проценты к уплате за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах.

Ниже представлена информация о наиболее существенных прочих доходах от обычных видов деятельности за отчетный период:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Возмещение затрат	196 512	968
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	266
Прочие внереализационные доходы и расходы	-	21
Реализация основных средств	-	2 822
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	-	690
Штрафы и пени за невыполнение договорных обязательств	15 935	26 311
Итого	**212 447**	**31 078**

Ниже представлена информация о наиболее существенных прочих расходах от обычных видов деятельности за отчетный период:

Наименование показателя	За 2025 г.	За 2024 г.
Государственные пошлины	147	98
Исправительные записи по операциям прошлых лет	-	648
НДС не принимаемый в НУ	63	44
Продукты питания	-	50
Расчетно-кассовое обслуживание	846	1 620
Реализация основных средств	-	2 805
Платежи за негативное воздействие	-	7
Списание дебиторской (кредиторской) задолженности	37	-
Штрафы, пени за нарушение обязательств	562	45
Списание активов	419	
Прочие расходы	249 416	1 495
Итого	**251 490**	**6 819**

ООО «СтройИнвестКонсалтинг»

Директор управляющей организации ООО «ЮД Групп»
Колегов В. В.