

**Бухгалтерская отчетность  
За 1 квартал 2026 года**

Организация	<u>Акционерное общество застройщик «СберСити»</u>	Специализированный по ОКПО	84360525
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5024093941
Организационно-правовая форма	<u>Непубличные акционерные общества</u>	по ОКОПФ	12267
Форма собственности	<u>Частная собственность</u>	по ОКФС	16

Адрес в пределах места нахождения \_\_\_\_\_

121170, г. Москва, ул. Поклонная, д. № 3, этаж 3, пом. 1

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежит обязательному аудиту

ДА  Х НЕТ

Наименование аудиторской организации,  
проводившей обязательный аудит \_\_\_\_\_

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

7703097990

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

1027700425444

Бухгалтерская (финансовая) отчетность подлежит утверждению.

ДА  Х НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую (финансовую) отчетность \_\_\_\_\_

**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**  
за 1 квартал 2026 года

Организация <b>Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити»</b>	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2026
	по ОКПО	84360525		
	по ОКЕИ	384		

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.1	Нематериальные активы	1110	1 360 453	1 310 902	963 610
5.2	Основные средства и активы в форме права пользования	1150	15 125 710	14 057 209	10 011 599
5.3	Финансовые вложения	1170	466 019	463 855	112 123
5.12	Отложенные налоговые активы	1180	29 514 014	17 201 088	5 794 047
	Прочие внеоборотные активы	1190	276 330	219 949	59 579
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>46 742 526</b>	<b>33 253 003</b>	<b>16 940 958</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5.4	Запасы	1210	245 071 429	254 484 841	157 723 301
	в том числе:				
	Незавершенное строительство объектов для продажи	12101	240 814 318	250 804 994	155 151 002
	Прочие запасы	12104	4 252 670	3 675 406	2 543 397
	Готовая продукция	12105	4 441	4 441	28 902
5.5	Дебиторская задолженность	1230	135 904 248	101 988 765	80 709 294
	в том числе:				
	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи	12301	84 526 308	92 383 780	73 875 196
	Авансы выданные иным поставщиками и подрядчиками	12303	639 788	425 748	241 196
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	43 533 876	114 833	74 919
	Расчеты по налогам и сборам	12305	5 270 839	8 591 959	6 321 439
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	810	738	1 038
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	1 932 627	471 707	195 506
5.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 611 798	1 382 857	9 058 223
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	701 798	522 281	1 668 663
	Банковские депозиты	12502	3 910 000	860 476	7 389 460
	Переводы в пути	12503		100	100
	Прочие оборотные активы	1260	163 493	152 846	17 912
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>385 750 968</b>	<b>358 009 309</b>	<b>247 508 730</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>432 493 494</b>	<b>391 262 312</b>	<b>264 449 688</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2026 г.	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
5.7	Уставный капитал	1310	62 254 038	62 254 038	62 254 038
5.7	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	100 476 000	100 476 000	76 936 000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(111 530 997)	(114 837 982)	(104 323 403)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>51 199 041</b>	<b>47 892 056</b>	<b>34 866 635</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.9	Заемные средства	1410	143 532 695	120 568 943	800 000
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	121 689 244	104 154 686	-
	Долгосрочные займы	14102	800 000	-	800 000
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	21 043 451	16 414 257	-
5.12	Отложенные налоговые обязательства	1420	47 472 416	35 689 612	26 626 519
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	698 047	664 875	437 760
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>191 703 158</b>	<b>156 923 430</b>	<b>27 864 279</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.9	Заемные средства	1510	166 281 668	164 865 417	195 557 616
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	50 121 074	49 314 396	81 394 022
	Краткосрочные займы	15102	105 494 944	106 294 944	105 494 944
	Проценты по краткосрочным кредитам и займам	15103	10 665 650	9 256 077	8 668 650
5.11	Кредиторская задолженность	1520	7 227 925	8 089 571	2 354 631
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	4 592 370	5 944 251	1 542 253
	Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	15202	92 165	94 214	29 989
	Расчеты по налогам и сборам	15203	473 824	210 751	334 438
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	124 488	158 064	3 851
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	266 057	-	47 969
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	2	18	101
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	1 679 019	1 682 273	396 030
5.18	Доходы будущих периодов	1530	1 767 088	1 767 088	1 767 002
5.16	Оценочные обязательства	1540	14 314 614	11 724 750	2 039 525
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>189 591 295</b>	<b>186 446 826</b>	<b>201 718 774</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>432 493 494</b>	<b>391 262 312</b>	<b>264 449 688</b>

Руководитель:  
Директор Департамента  
экономики и финансов

  
(подпись)

Савенкова Ирина Аркадьевна  
(расшифровка подписи)



30 апреля 2026 г.

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ**  
за 1 квартал 2026 год

Организация  
**Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити»**

Единица измерения: **тыс. руб.**

Коды			
Форма по ОКУД			
0710002			
Отчетная дата (число, месяц, год)	31	03	2026
по ОКПО	84360525		
по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
5.13	Выручка	2110	7 147 713	9 425
5.13	Себестоимость продаж	2120	(5 691 590)	(7 971)
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	<b>1 456 123</b>	<b>1 454</b>
5.13	Коммерческие расходы	2210	(461 548)	(251 620)
5.13	Управленческие расходы	2220	(522 217)	(494 338)
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	<b>472 358</b>	<b>(744 504)</b>
5.14	Проценты к получению	2320	86 374	245 293
5.14	Проценты к уплате	2330	(771 743)	(203 140)
5.15	Прочие доходы	2340	56 740	10 927
5.15	Прочие расходы	2350	(812 922)	(693 217)
	<b>Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>(969 193)</b>	<b>(1 384 641)</b>
5.12	Налог на прибыль организаций	2410	530 122	338 928
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	530 122	338 928
	Прочее	2460	(1 402)	-
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>(440 473)</b>	<b>(1 045 713)</b>
	<b>Совокупный финансовый результат</b>	<b>2500</b>	<b>(440 473)</b>	<b>(1 045 713)</b>
	<b>Справочно:</b>			
5.8	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп	2900	(0.001)	(0.002)
5.8	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	(0.001)	(0.002)

Руководитель:  
Директор Департамента  
экономики и финансов

  
(подпись)

Савенкова Ирина Аркадьевна  
(расшифровка подписи)



30 апреля 2026 г.

# ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за 1 квартал 2026 г.

Организация  
Акционерное общество Специализированный  
застройщик «СберСити»

Единица измерения: тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого	Коды	
							31	03
5.7	Величина капитала на 31 декабря 2024 г. За 2024 г.	3100	62 254 038	76 936 000	(102 460 980)	36 729 058	0710004	84360525
5.7	Корректировки в связи :		-	-				
5.7	Изменением учетной политики	3110	-	-	(1 862 423)	(1 862 423)		
5.7	Величина капитала на 31 декабря 2024 г. после корректировки	3101	62 254 038	76 936 000	(104 323 403)	34 866 635		
5.7	Величина капитала за 1 квартал 2025 г. после корректировки	3250	62 254 038	76 936 000	(105 369 116)	33 820 922		
5.7	Величина капитала на 31 декабря 2025 г. после корректировки на 31 декабря 2024 г.	3200	62 254 038	100 476 000	(111 673 049)	51 056 989		
5.7	Корректировки в связи:							
5.7	Изменение учетной политики	3210			(3 164 933)	(3 164 933)		
5.7	Величина капитала на 31 декабря 2025 г. после корректировки		62 254 038	100 476 000	(114 837 982)	47 892 056		
5.7	За 1 квартал 2026 г.							
5.7	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	(440 473)	(440 473)		
5.7	Иные изменения	3340	-	-	3 747 458	3 747 458		
5.7	Величина капитала на 31 марта 2026 г.	3300	62 254 038	100 476 000	(111 530 997)	51 199 041		

Руководитель:  
Директор Департамента экономики и  
финансов

  
(подпись)

Савенкова Ирина Аркадьевна  
(расшифровка подписи)



30 апреля 2026 г.

# ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за 1 квартал 2026 г.

Коды

Форма по ОКУД

0710005

Отчетная дата (число, месяц, год)

31 03 2026

Организация  
Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити»

по ОКПО

84360525

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 1 квартал 2026 г.	За 1 квартал 2025 г.
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	5 108 896	2 474 511
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	18 202	10 835
	от арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	12 632	9 100
5.6	прочие поступления	4119	5 078 062	2 454 576
	Платежи – всего	4120	(19 905 198)	(17 895 541)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(15 827 007)	(14 274 201)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(589 889)	(632 571)
	процентов по долговым обязательствам	4123		
5.6	прочие платежи, в том числе нетто потоки НДС	4129	(3 488 302)	(2 988 769)
	<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	<b>4100</b>	<b>(14 796 302)</b>	<b>(15 421 030)</b>
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	237	
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	
	Платежи – всего	4220	(332 847)	(154 785)
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(330 682)	(154 785)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 165)	-
	прочие платежи	4229		
	<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	<b>4200</b>	<b>(332 610)</b>	<b>(154 785)</b>
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления – всего	4310	18 341 236	10 070 289
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	18 341 236	10 070 289
	денежных вкладов собственников (участников)	4312		
	Платежи – всего	4320		(1 011)
	в том числе:			
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323		(1 011)
	<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>18 341 236</b>	<b>10 069 278</b>
	<b>Сальдо денежных потоков за период</b>	<b>4400</b>	<b>3 212 324</b>	<b>(5 506 537)</b>
5.6	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода</b>	<b>4450</b>	<b>1 382 857</b>	<b>9 058 223</b>
5.6	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода</b>	<b>4500</b>	<b>4 611 798</b>	<b>3 435 290</b>
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	16 617	116 396

Руководитель:  
Директор Департамента  
экономики и финансов

  
(подпись)



Савенкова Ирина Аркадьевна  
(расшифровка подписи)

30 апреля 2026 г.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И  
ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ  
ЗА 1 квартал 2026 года  
ВКЛЮЧАЯ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

**Москва 2026**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	2
2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ ОБЩЕСТВО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	3
3. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДГОТОВКЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	3
4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ.....	4
Нематериальные активы и капитальные вложения.....	5
5. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	9
5.1 Нематериальные активы.....	9
5.2 Основные средства и активы в форме права пользования.....	9
5.3 Финансовые вложения.....	11
5.4 Запасы.....	12
5.5 Дебиторская задолженность.....	13
5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты.....	14
5.7 Капитал.....	14
5.8 Прибыль (убыток) на акцию.....	15
5.9 Заемные средства.....	15
5.10 Прочие долгосрочные обязательства.....	16
5.11 Кредиторская задолженность.....	17
5.12 Налог на прибыль.....	17
5.13 Доходы и расходы по обычным видам деятельности.....	18
5.14 Процентные доходы и расходы.....	19
5.15 Прочие доходы и расходы.....	19
5.16 Оценочные обязательства.....	20
5.17 Условные активы и обязательства.....	20
5.18 Доходы будущих периодов.....	21
5.19 Государственная помощь.....	21
5.20 Прекращаемая деятельность.....	21
5.21 Операции со связанными сторонами.....	21
5.22 События после отчетной даты.....	23
5.23 Риски хозяйственной деятельности.....	23

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью промежуточной бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества Специализированный застройщик «СберСити» (далее - Общество) за 1 квартал 2026 года, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и с федеральными стандартами бухгалтерского учета.

Все суммы представлены в тыс. руб. Отрицательные показатели приведены в круглых скобках.

## 1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование Общества - Акционерное общество Специализированный застройщик «СберСити». 17 марта 2026 года наименование Общества было изменено, что подтверждается записью в ЕГРЮЛ ГРН 2267701923014. Предыдущее наименование Общества - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское».

Дата регистрации: 11 февраля 2008 года.

Место регистрации: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

Место нахождения: г. Москва, ул. Поклонная, д.3, эт.3, пом.1.

Основные виды деятельности: ОКВЭД 41.20 – строительство жилых и нежилых зданий.

Общество осуществляет реализацию девелоперского проекта по комплексному освоению территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «СберСити» в соответствии с проектом планировки территории Рублево-Архангельское района Кунцево города Москвы, утвержденным Постановлением Правительства Москвы от 25 октября 2016 года №703-ПП с учетом изменений № 41-ПП от 21.01.2026.

Общество является членом Российского союза строителей (рег. Номер РСС-ВЯ/272 от 18.05.2022).

В соответствии с пунктом 9.1. Устава Общества органами управления являются общее собрание акционеров и совет директоров. По состоянию на 31 марта 2026 года в состав совета директоров Общества входит 5 членов.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – генеральным директором. Генеральным директором является Лихачев Андрей Николаевич.

По состоянию на 31 марта 2026 года в состав контрольно-ревизионных органов входит 3 члена.

Среднегодовая численность работающих за отчетный и предшествующий ему период составила 677 и 607 человек соответственно.

## **2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ ОБЩЕСТВО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

В 2026 году от Общества требуется адаптация к меняющейся операционной среде, характеризующейся существенной неопределенностью и оказывающей существенное влияние на Общество и его деятельность. Фактическая будущая операционная среда и ее воздействие на Общество и его деятельность могут отличаться от текущих ожиданий руководства. Руководство продолжит внимательно следить за ситуацией в целях обеспечения оперативного реагирования на меняющиеся условия.

## **3. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ К ПОДГОТОВКЕ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Минфина РФ №34н от 29.07.1998, действующими Федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также Стандартами бухгалтерского учета, утвержденными материнской организацией для применения дочерними обществами (ч.14 ст.21 402-ФЗ и п.7.1 ПБУ 1/2008), и Учетной политикой Общества. Промежуточная Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 1 квартал 2026 г. была подготовлена в соответствии с указанными законом, положениями, стандартами и учетной политикой.

Для ведения бухгалтерского учета используется план счетов, разработанный на основе Плана счетов бухгалтерского учета, утвержденного приказом Минфина РФ №94н от 31.10.2000 (с учетом всех изменений и дополнений).

Бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована в соответствии с принципом допущения о непрерывности деятельности Общества, который состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство провело оценку условий и событий, рассмотренных в совокупности. По мнению руководства, отсутствует существенная неопределенность в применимости допущения непрерывности деятельности. Данное суждение руководства основывается на рассмотрении финансового положения Общества, текущих планов, прибыльности отдельных операций и доступа к финансовым ресурсам, а также на анализе воздействия изменений макроэкономических условий на будущие операции. Обществу доступен на 31 марта 2026 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 157581900 тыс. руб., выборка по которым распределена по будущим отчетным периодам.

Общество планирует выйти на прибыльную деятельность к 2028 году. Деятельность Общества финансируется акционерами и проектным финансированием, которые не имеют планов ликвидации Общества. Обществом разработана рабочая финансовая модель, Советом директоров утвержден Бизнес-План по 2028 год включительно.

У Общества существуют необходимые средства для осуществления операционной деятельности и для исполнения обязательств перед кредиторами и контрагентами в ближайшие 12 месяцев с даты данной бухгалтерской (финансовой) отчетности за 1 квартал 2026 год.

На отчетную дату официальные курсы валют Центрального банка Российской Федерации, использованные для переоценки остатков в иностранной валюте, составили:

Наименование	31.03.2026	31.12.2025	31.12.2024
За 1 доллар США	81,2955	78,2267	101,6797
За 1 евро	93,4369	92,0938	106,1028

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество производит инвентаризацию активов и обязательств в срок с 1 октября по 31 декабря отчетного периода. В указанный срок инвентаризации подлежат: денежные средства, финансовые вложения, все виды дебиторской и кредиторской задолженности, запасы, основные средства, нематериальные активы, кредиты, оценочные обязательства.

Обществом установлено, что ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной за этот отчетный период, и приводит к искажению финансового результата (чистая прибыль (убыток)) от деятельности за соответствующий отчетный период. При определении существенности учитывается влияние ошибки на все показатели отчетности за период, в котором были выявлены ошибки, в том числе показатели всех представленных в этой отчетности предыдущих периодов. Несущественными ошибками признаются те ошибки, которые в отдельности или в совокупности с другими ошибками за тот же отчетный период не могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности. Существенной Общество признает ошибку, в результате исправления которой показатель по статье бухгалтерской (финансовой) отчетности изменится более чем на 5%. Обществом установлено существенными для раскрытия в бухгалтерской (финансовой) отчетности считать показатели, отношение которых к валюте баланса или итогу соответствующих данных отчета о финансовых результатах за отчетный период составляет не менее 7%.

#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учетная политика утверждена приказом Общества от 30.12.2025 года. Общество применяет допущение последовательности применения учетной политики, т.е. принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008», утвержденным приказом Минфина РФ №106н от 06.10.2006, изменение учетной политики организации может производиться в случаях: изменения законодательства РФ и (или) нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету; разработки Обществом новых способов ведения бухгалтерского учета; существенного изменения условий хозяйствования.

В отчетном периоде Общество внесло изменения в Учетную политику в связи с изменением нормативных правовых актов по бухгалтерскому учету, а именно:

##### 1. Первое применение ФСБУ 9 «Доходы».

С отчетности за 2026 год а Общество применяет ФСБУ 9/2025 «Доходы», утвержденный Минфином РФ (Приказ от 16.05.2025 № 56н), с учетом положений МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 27.06.2016 №98н. Переход на новый порядок учета выручки Общество отражает упрощенным (альтернативным) способом, предусматривающим проведение единовременных корректировок на начало года, начиная с которого применяется ФСБУ 9/2025 (п. 45 ФСБУ 9/2025).

Корректировки на 01.01.2026 : скорректирована строка бухгалтерского баланса нераспределенный убыток. По отраженным корректировкам прибыль увеличилась на 3747502 тыс руб.

## 2. Изменение учетной политики.

В связи с началом применения ФСБУ 9 «Доходы» Общество начинает применять положения МСФО (IAS 23) «Затраты по займам» и МСФО (IAS 2) «Запасы» в части не раскрытых в ФСБУ положений по учету расходов при признании выручки методом «в течение периода». Проценты по кредитам полученным на строительство МКД по ДДУ со счетами эскроу Общество прекращает капитализировать после даты РНС (разрешение на строительство). Начисленные за этот период проценты по кредитам признаются прочим расходом. Изменения учетной политики Общество отражает в отчетности 2026 года ретроспективно с корректировкой сравнительных данных.

Корректировки в 2026 году:

скорректирована строка бухгалтерского баланса «Нераспределенный убыток» и строка «Незавершенное строительство объектов для продажи» на 31.12.2024. Сумма убытка увеличилась на 1862423 тыс. руб.

скорректирована строка бухгалтерского баланса «Нераспределенный убыток» и строка «Незавершенное строительство объектов для продажи» на 31.12.2025. Сумма убытка увеличилась на 3164933 тыс. руб.

## **Нематериальные активы и капитальные вложения**

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

## **Основные средства и капитальные вложения**

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

## **Аренда**

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

## **Финансовые вложения**

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

## **Запасы**

В течение отчетного периода 2026 года Общество не меняло способ расчета себестоимости запасов по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Общество не пересматривало резерв под снижение стоимости запасов, так как по мнению руководства Общества, отсутствовали факторы и индикаторы, свидетельствующие о наличии признаков как дополнительного обесценения запасов, так и увеличения их стоимости для возможного восстановления резерва.

На 31 декабря 2025 года резерв на обесценение был сформирован отдельно по запасам вида «Незавершенное строительство объектов для продажи» и по запасам вида «Готовая продукция».

В отчетном периоде 2026 года резерв под снижение стоимости запасов не корректировался.

### **Дебиторская задолженность**

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

### **Денежные средства, их эквиваленты и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств**

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

### **Капитал**

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

### **Заемные средства**

Учет расходов по займам и кредитам Обществом ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ № 107н от 06.10.2008 в действующей редакции, с учетом положений МСФО (IAS 23) «Затраты по заимствованиям». Изменения учетной политики Общество отражает в отчетности за 2026 год ретроспективно с корректировкой сравнительных данных.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов и кредитов, Общество относит в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором были понесены указанные расходы.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

В целях применения ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом Общество понимает объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени (более 12 месяцев) и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету в качестве запасов, основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов (абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008).

Инвестиционным активом Общество признает в том числе незавершенное производство (пп. «д» п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы», Рекомендация Р-69/2016-КлР «Включение долговых затрат в стоимость производимой продукции») при условии, что это производство требует длительного времени (более 12 месяцев) и существенных расходов.

Если кредиты и займы связаны с созданием инвестиционного актива, то проценты учитываются в стоимости соответствующего актива в той доле, в которой полученные средства были использованы на оплату работ (услуг) по созданию инвестиционного актива.

Расчет суммы процентов, подлежащей включению в стоимость инвестиционного актива и суммы процентов, подлежащих учету в составе прочих расходов, производится ежемесячно.

Проценты в стоимость инвестиционного актива прекращают включаться на наиболее раннюю из дат: с 1-го числа месяца, следующего за месяцем прекращения приобретения (создания) инвестиционного актива (п. 12 ПБУ 15/2008); с 1-го числа месяца, следующего за месяцем начала использования инвестиционного актива для изготовления продукции (выполнения работ, оказания услуг), несмотря на незавершенность работ по его приобретению (созданию) (п. 13 ПБУ 15/2008).

Если полученные на приобретение (создание) инвестиционного актива заемные средства Общество временно использует в качестве финансовых вложений, то сумму процентов, включаемых в стоимость инвестиционного актива, Общество уменьшает на величину дохода, полученного от такого использования (п. 10 ПБУ 15/2008).

При приостановке приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива на период более 3-х месяцев проценты прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с 1-го числа месяца, следующего за месяцем приостановления сооружения (строительства) такого актива. В указанный период проценты включаются в состав прочих расходов Общества. При возобновлении строительства (создания) инвестиционного актива проценты включаются в стоимость инвестиционного актива с 1-го числа месяца, следующего за месяцем возобновления приобретения, сооружения и (или) изготовления такого актива. Не считается периодом приостановки приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива срок, в течение которого производится дополнительное согласование технических и (или) организационных вопросов, возникших в процессе приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива (п. 11 ПБУ 15/2008).

В целях применения МСФО (IAS 23) «Затраты по займам» квалифицируемым активом Общество признает актив, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (п.22 МСФО (IAS 23)).

Проценты по кредитам полученным на строительство МКД по ДДУ со счетами эскроу Общество прекращает капитализировать после даты РНС (разрешение на строительство). Начисленные в этот период проценты по кредитам признаются прочим расходом.

## **Налог на прибыль**

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

## **Доходы**

В составе доходов от обычных видов деятельности Общество признает:

- доходы от продажи квартир в жилых домах и от продажи иных коммерческих объектов строительства;
- доходы от услуг бронирования квартир;

С отчетности за 2026 год Общество досрочно применяет ФСБУ 9/2025 «Доходы», утвержденный Минфином РФ (Приказ от 16.05.2025 № 56н), с учетом положений МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», введенного в действие на территории РФ приказом Минфина РФ от 27.06.2016 №98н. Переход на новый порядок учета выручки Общество отражает упрощенным (альтернативным) способом (п. 45 ФСБУ 9/2025).

По договорам с покупателями на выполнение работ с длительным циклом Общество признает выручку согласно нормам ФСБУ 9/2025 «Доходы» и МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями" (пп. "а" п. 7.1 ПБУ 1/2008) следующими способами: способом "в течение периода" при выполнении любого из критериев, установленных п.15 МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями"; способом «в определенный момент времени», если критерии указанные выше не выполняются.

Для отражения в учете не предъявленной к оплате выручки Общество использует счет 46 "Выполненные этапы по незавершенным работам" (Инструкция по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, Письмо Минфина России от 26.10.2005 N 07-05-06/279).

Договоры долевого строительства Общества (далее – ДДУ) со счетами эскроу, заключенные на основании Федерального Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Общество классифицирует как договоры с длительным циклом. По ДДУ со счетами эскроу Общество признает выручку способом " в течении периода". Способ оценки степени завершенности работ – по доле понесенных расходов («метод ресурсов (или затратный)»).

По договорам купли-продажи (далее – ДКП) Общество признает выручку после завершения всех работ, связанных со строительством объекта недвижимости на дату акта приемки-передачи объекта продажи с покупателем по ДКП (п. п. 12, 13 ПБУ 9/99, п. 38 МСФО 15).

По договорам оказания услуг бронирования Общество признает выручку на дату подписания акта об оказании услуг.

В отчетном периоде исполнение обязательств (оплата) неденежными средствами не производилось, выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами не признавалась.

Выручку от продажи материалов, приобретенных для обеспечения строительства по ППТ, Общество классифицирует как прочую выручку.

В составе прочих доходов учитываются прочие доходы, не включаемые в состав выручки.

В Обществе обеспечивается отдельный учет операций по видам деятельности, а также отдельный учет реализации товаров (работ, услуг), имущественных прав, подлежащих налогообложению и освобождаемых от налогообложения.

Следующие виды прочих доходов и расходов представляются в отчете о финансовых результатах свернуто: курсовые разницы, доходы/расходы от продажи основных средств и материалов.

## **Расходы**

Общество признает расходы, руководствуясь требованиями Положения о бухгалтерском учете «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ №33н от 06.05.1999.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с изготовлением и продажей продукции, с приобретением и продажей товаров, с выполнением работ и услуг.

Расходами от обычных видов деятельности Общество признает:

- расходы по созданию объектов строительства, предназначенных для продажи (квартир в жилых домах, иных объектов продажи в жилых и коммерческих объектах) в рамках Комплексного освоения территории застройки по адресу: г. Москва, Западный административный округ, район Кунцево, территория АО «СберСити»;
- расходы по иной операционной деятельности;
- общехозяйственные (управленческие) расходы;
- коммерческие расходы (расходы на продажу).

Расходы от обычных видов деятельности Общество признает с применением принципа соответствия доходов и расходов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и подлежат списанию на расходы в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

В составе прочих расходов учитываются расходы, не связанные с изготовлением и продажей продукции, оказанием услуг.

### Оценочные обязательства

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

На 31 марта 2026 года оценочные обязательства откорректированы и отражены в отчетности с учетом актуальных данных на 31 марта 2026 года.

### Доходы будущих периодов.

Изменений учетной политики и изменения способов учета в отчетном периоде 2026 года не было.

## 5. РАСКРЫТИЕ СУЩЕСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ

### 5.1 Нематериальные активы

Статья «Нематериальные активы» бухгалтерского баланса включает в себя:

Тыс. руб.

Наименование и характеристика объектов	Балансовая стоимость		
	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Нематериальные активы	790219	791 225	841 165
Незавершенные капитальные вложения в нематериальные активы	536325	224 240	438 539
Дебиторская задолженность по авансам, выданным подрядчикам (поставщикам) в связи с приобретением / созданием нематериальных активов	33909	-	31 198
<b>Итого</b>	<b>1 360 453</b>	<b>1 015 565</b>	<b>1 310 902</b>

Нематериальные объекты с погашенной стоимостью не списаны, поскольку Общество продолжает их использовать в своей деятельности.

Для всех нематериальных активов определен срок полезного использования, объектов с неопределенным сроком полезного использования нет.

По состоянию на 31 марта 2026 года, на 31 марта 2025 года и на 31 марта 2024 года убытки от обесценения нематериальных активов не признавались ввиду отсутствия признаков обесценения нематериальных активов с определенным сроком полезного использования, а также отсутствия у Общества в 1 квартале 2026 года, 2025 году и в 2024 году нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования.

По состоянию на 31 марта 2026 года, на 31 марта 2025 года и на 31 марта 2024 года у Общества нет нематериальных активов, предоставленных в залог третьим сторонам в качестве обеспечения по займам и кредитам.

### 5.2 Основные средства и активы в форме права пользования

В строку «Основные средства и активы в форме права пользования» бухгалтерского баланса включены следующие статьи:

Тыс. руб.

Наименование и характеристика объектов	Балансовая стоимость		
	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Основные средства, в том числе незавершенные капитальные вложения в основные средства	14 972 432	10 177 177	13 886 224
Активы в форме права пользования	153 278	40 389	170 985
<b>Итого</b>	<b>15 125 710</b>	<b>10 217 566</b>	<b>14 057 209</b>

Строка «Основные средства и активы в форме права пользования» включает в себя:

Тыс. руб.

Наименование и характеристика объектов	Балансовая стоимость		
	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Офисная недвижимость, в т.ч.:	3 585 100	3 538 305	3 634 134
активы в форме права пользования	143 162	1 535	159 069
Сооружения, в т.ч.:	2 063 146	2 358 941	2 146 556
активы в форме права пользования	10 116	38 854	11 916
Офисное оборудование	433 445	284 042	374 270
Земельные участки	197 017	197 017	197 017
Машины и оборудование	86 218	92 667	71 523
Транспортные средства	-	15 107	-
Незавершенные капитальные вложения в основные средства	4 942 405	873 170	4 528 157
Дебиторская задолженность по авансам на строительство и приобретение основных средств, выданным подрядчикам (поставщикам)	3 381 837	2 858 317	3 105 552
<b>Итого</b>	<b>15 125 710</b>	<b>10 217 566</b>	<b>14 057 209</b>

В составе основных средств по состоянию на 31.03.2026 года пригодных для использования, но не используемых основных средств нет.

По состоянию на 31.03.2026 года обесценение основных средств и капитальных вложений не признано ввиду отсутствия признаков их обесценения.

В 1 кв 2026 года Общество арендует офисные объекты недвижимости, земельные участки и транспортные средства на долгосрочных условиях для осуществления его текущей деятельности.

### 5.3 Финансовые вложения

По состоянию на 31.03.2026 года балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений составила:

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			На конец года	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		первоначальная стоимость	списано		первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка		
Долгосрочные финансовые вложения - всего	за 1 кв. 2026	463 855	-	2 164	-	-	-	466 019	-
	за 1 кв. 2025	112 123	-	1 011	-	-	-	113 134	-
	за 2025	112 123	-	351 732	-	-	-	463 855	-
в том числе									
1. Долевые финансовые вложения, оцениваемые по первоначальной стоимости, всего	за 1 кв. 2026	437 539	-	-	-	-	-	437 539	-
	за 1 кв. 2025	91 600	-	1 011	-	-	-	92 611	-
	за 2025	91 600	-	345 939	-	-	-	437 539	-
в том числе									
Вклады в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью	за 1 кв. 2026	437 539	-	-	-	-	-	437 539	-
	за 1 кв. 2025	91 600	-	1 011	-	-	-	92 611	-
	за 2025	91 600	-	345 939	-	-	-	437 539	-
2. Предоставленные займы	за 1 кв. 2026	26 316	-	2 164	-	-	-	28 480	-
	за 1 кв. 2025	20 523	-	-	-	-	-	20 523	-
	за 2025	20 523	-	5 793	-	-	-	26 316	-

Тыс. руб.

Долевые финансовые вложения в связанные стороны на 31.03.2026 года представлены вложениями в уставные капиталы обществ с ограниченной ответственностью в размере 437 539 тыс. руб. (на 31.03.2025 года: 92 611 тыс. руб.).

В отчетном периоде списание финансовых вложений не производилось.

Долгосрочные предоставленные займы включают займы, номинированные в российских рублях. Краткосрочные предоставленные займы на 31.03.2026 года отсутствуют. Финансовые вложения, находящиеся в залоге, на 31.03.2026 года отсутствуют.

### 5.4 Запасы

По состоянию на 31 марта 2026 года, 31 марта 2025 года и 31 декабря 2025 года балансовая стоимость запасов составила:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Изменения за период										На конец периода		
		На начало года										стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость
		стоимость	резерв под обесценение	балансовая стоимость	поступления и затраты	перемещение между запасами	уменьшение резерва под обесценение	увеличение резерва под обесценение	списание в состав основных средств	списание в состав других активов	прочее			
Запасы – всего, в том числе:	за I кв. 2026	304 162 327	(49 677 486)	254 484 841	28 228 125	-	-	(4 735)	(78 181)	(37 558 621)	294 748 915	(49 677 486)	245 071 429	
	за I кв. 2025	207 401 059	(49 677 758)	157 723 301	23 853 704	-	-	(9 082)	(67 210)	(7 971)	231 170 500	(49 677 758)	181 492 742	
	за 2025	207 401 059	(49 677 758)	157 723 301	100 863 882	381	(109)	(9 117)	(626 352)	(3 467 145)	304 162 327	(49 677 486)	254 484 841	
Незавершенное строительство объектов для продажи	за I кв. 2026	300 479 591	(49 674 597)	250 804 994	27 444 347	58 800	-	-	(78 181)	(37 415 642)	290 488 915	(49 674 597)	240 814 318	
	за I кв. 2025	204 825 599	(49 674 597)	155 151 002	23 185 906	-	-	(7 971)	(51 479)	-	227 952 055	(49 674 597)	178 277 458	
	за 2025	204 825 599	(49 674 597)	155 151 002	98 597 338	719 682	-	-	(498 095)	(3 164 933)	300 479 591	(49 674 597)	250 804 994	
	за I кв. 2026	3 675 406	-	3 675 406	783 778	(58 800)	-	(4 735)	-	(142 979)	4 252 670	-	4 252 670	
	за I кв. 2025	2 543 397	-	2 543 397	667 798	-	-	(1 111)	-	-	3 210 084	-	3 210 084	
	за 2025	2 543 397	-	2 543 397	2 266 544	(719 682)	-	(114)	(120 009)	(294 730)	3 675 406	-	3 675 406	
	за I кв. 2026	7 330	(2 889)	4 441	-	-	-	-	-	-	7 330	(2 889)	4 441	
Готовая продукция	за I кв. 2025	32 063	(3 161)	28 902	-	-	-	-	(15 731)	(7 971)	8 361	(3 161)	5 200	
	за 2025	32 063	(3 161)	28 902	-	381	(109)	(9 003)	(8 248)	(7 482)	7 330	(2 889)	4 441	

Строка «Незавершенное строительство объектов для продажи» включает в себя фактические затраты на незаконченное строительство объектов строительства по ППТ (за исключение объектов строительства, предназначенных для использования, как основные средства), стоимость земельных участков, используемых для строительства этих объектов, стоимость строительных материалов, предназначенных для строительства этих объектов, входящий НДС, относящийся к строительству этих объектов, стоимость строительства построенных по ППТ «некоммерческих» инженерных, социальных и транспортных объектов строительства, еще не включенная в себестоимость построенных «коммерческих» объектов (МКД и др. коммерческие объекты) через оценочные резервы. Итоговая сумма указывается в строке за вычетом резерва на обесценение запасов в части обесценения запасов вида «Незавершенного строительства объектов для продажи».

В составе поступлений и затрат отражены капитализированные проценты по проектному финансированию за 1 кв. 2026 в сумме 27 232 288 тыс. руб.

На 31 декабря 2025 года резерв под снижение стоимости запасов признан в размере 49 674 597 тыс.руб. В отчетном периоде 2026 года корректировки резерв под снижение стоимости запасов не производились.

Общество не имеет запасов, находящихся в залоге, по состоянию на 31 марта 2026 года, 31 марта 2025 года и 31 марта 2024 года.

### 5.5 Дебиторская задолженность

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату 2026 года:

Тыс. руб.

Виды дебиторской задолженности	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность – всего</b>	<b>135 904 248</b>	<b>76 246 141</b>	<b>101 988 765</b>
в том числе:			
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи (за вычетом резерва по сомнительным долгам)	84 526 308	69 144 698	92 383 780
Авансы, выданные иным поставщиками и подрядчиками	639 788	400 515	425 748
Расчеты с покупателями и заказчиками	43 533 876	61 352	114 833
Расчеты с подотчетными лицами	810	1 302	738
Расчеты с бюджетом	5 270 839	6 498 836	8 591 959
<i>- в том числе расчеты с бюджетом по НДС</i>	<i>5 169 360</i>	<i>6 498 175</i>	<i>8 580 615</i>
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 932 627	139 438	471 707

Дебиторская задолженность по уплаченным авансам (предварительной оплате) в бухгалтерском балансе при формировании показателей строки 1230 «Дебиторская задолженность» отражена с учетом возмещенного НДС.

Движение резервов по сомнительным долгам представлено следующим образом:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
			признано	списано		
				погашено	восстановление резерва	
Резерв по сомнительным долгам - всего	за 1 кв.2026	2 753 508	-	-	-	2 753 508
	за	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
			признано	списано		
				погашено	восстановление резерва	
	1 кв.2025					
	за 2025	-	2 753 508	-	-	2 753 508

В 2025 году был создан резерв по сомнительным долгам на 2 753 508 тыс. руб. по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам по строительству объектов для продажи.

В отчетном периоде 2026 года корректировка и использование резерва сомнительных долгов не проводилась.

### 5.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Средства на расчетных счетах в рублях	32 912	190 011	50 924
Средства на расчетных счетах в валюте в пересчете на рубли	668 886	645 229	471 357
Переводы в пути		50	100
<b>Итого денежные средства</b>	<b>701 798</b>	<b>835 290</b>	<b>522 381</b>
Краткосрочные банковские депозиты (со сроком погашения до трех месяцев)	3 910 000	2 600 000	860 476
<b>Итого денежные эквиваленты</b>	<b>3 910 000</b>	<b>2 600 000</b>	<b>860 476</b>
<b>Итого денежные средства и денежные эквиваленты</b>	<b>4 611 798</b>	<b>3 435 290</b>	<b>1 382 857</b>

Средства, размещенные уполномоченным банком на счетах эскроу и отражаемые в учете Общества на забалансовом счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные», по состоянию на 31 марта 2026 года, 31 марта 2025 года и 31 марта 2024 года составили:

Тыс. руб.

Наименование показателя	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Средства на счетах эскроу	58 840 170	28 376 486	49 357 527

### 5.7 Капитал

#### Уставный капитал

Тыс. руб.

Наименование	Обыкновенные акции	Привилегированные акции	Итого
Общая номинальная стоимость выпущенных акций на 31.03.2026 года, соответствующая размеру уставного капитала	62 254 038	-	62 254 038
в том числе:			
- оплаченные акции (622 540 381 шт.)	62 254 038	-	62 254 038

Из общего числа обыкновенных акций по состоянию на 31 марта 2026 года в собственности Общества находится 622 540 тыс. акций (на 31 марта 2025 года: 622 540 тыс. акций, на 31 декабря 2025 года: 622 540 тыс. акций).

По состоянию на 31 марта 2025 года уставный капитал Общества полностью оплачен.

#### Резервный фонд

В соответствии с учредительными документами Обществом не создается резервный фонд.

#### Добавочный капитал

Величина добавочного капитала Общества сформирована за счет:

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Вклады акционеров в имущество Общества	100 476 000	76 936 000	100 476 000

В отчетном периоде 2026 года увеличения добавочного капитала не происходило.

#### Дивиденды

В отчетном периоде 2026 года дивиденды не начисляли и не выплачивались.

### 5.8 Прибыль (убыток) на акцию

Базовая прибыль (убыток) на акцию составила:

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2026	31.03.2025
Базовая прибыль (убыток) за отчетный период	(440 473)	(1 045 713)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение отчетного периода	62 254 038	62 254 038
Базовая прибыль (убыток) на акцию	(0,0007)	(0,0020)

### 5.9 Заемные средства

Заемные средства Общества представлены следующими видами заемных средств:

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступило		списано		Переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные заемные средства - всего	за I кв.2026	120 568 943	17 534 558	4 629 194	-	-	800 000	143 532 695
	за I кв.2025	90 809 641	10 070 289	3 911 618	-	-	-	104 791 548
	за 2025	800 000	63 927 186	13 006 013	(891 924)	-	43 727 668	120 568 943
В том числе:								
Кредиты полученные	за I кв.2026	104 154 686	17 534 558	-	-	-	-	121 689 244
	за I кв.2025	81 394 022	10 070 289	-	-	-	-	91 464 311
	за 2025	-	63 927 186	-	-	-	40 227 500	104 154 686
Займы полученные	за I кв.2026	-	-	-	-	-	800 000	800 000
	за I кв.2025	800 000	-	-	-	-	-	800 000
	за 2025	800 000	-	-	-	-	(800 000)	-
Проценты по кредитам и займам	за I кв.2026	16 414 257	-	4 629 194	-	-	-	21 043 451

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Акционерного общества Специализированный застройщик «СберСити» за 1 кв 2026 год

Наименование показателя	Период	Остаток на начало периода	Изменения за период					Остаток на конец периода
			поступило		списано		Переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
	за 1 кв.2025	8 615 619	-	3 911 618	-	-	-	12 527 237
	за 2025	-	-	13 006 013	(891 924)	-	4 300 168	16 414 257
Краткосрочные заемные средства - всего	за 1 кв.2026	164 865 417	806 678	1 409 573	-	-	(800 000)	166 281 668
	за 1 кв.2025	105 547 995	-	-	-	-	-	105 547 995
	за 2025	195 557 616	8 744 161	5 367 580	(1 076 272)	-	(43 727 668)	164 865 417
Кредиты полученные	за 1 кв.2026	49 314 396	806 678	-	-	-	-	50 121 074
	за 1 кв.2025	-	-	-	-	-	-	-
	за 2025	81 394 022	8 744 161	-	(596 287)	-	(40 227 500)	49 314 396
Займы полученные	за 1 кв.2026	106 294 944	-	-	-	-	(800 000)	105 494 944
	за 1 кв.2025	105 494 944	-	-	-	-	-	105 494 944
	за 2025	105 494 944	-	-	-	-	800 000	106 294 944
Проценты по кредитам и займам	за 1 кв.2026	9 256 077	-	1 409 573	-	-	-	10 665 650
	за 1 кв.2025	53 051	-	-	-	-	-	53 051
	за 2025	8 668 650	-	5 367 580	(479 985)	-	(4 300 168)	9 256 077

По состоянию на 31 марта 2026 года заемные средства включают кредиты и займы, номинированные в российских рублях и составляют: в части основного долга 171 810 318 тыс. руб., в части начисленных процентов 31 653 133 тыс. руб.

По состоянию на 31 марта 2025 года заемные средства включают кредиты и займы, номинированные в российских рублях и составляют: в части основного долга 91 464 311 тыс. руб., в части начисленных процентов 12 527 237 тыс. руб.

Краткосрочные заемные средства включают займы в российских рублях, представленные уступкой прав (требований) по договору цессии от 23 марта 2010 года с одним акционером, вытекающие из уступки двух кредитных договоров с другим акционером. Начисление процентов по договору уступки прав (требований) не предусмотрено.

В составе долгосрочной и краткосрочной задолженности (кредиты) на 31.03.2026 отражена задолженность перед Банком по проектному финансированию на основании условий кредитных договоров и на основании подтверждения от Банка об отсутствии намерений Банка использовать право на досрочное истребование суммы долга до отчетной даты.

Обществу доступен на 31 марта 2026 года общий остаток по неиспользованным кредитным линиям на сумму 157 581 900 тыс. руб., выборка по которым распределена по будущим отчетным периодам.

### 5.10 Прочие долгосрочные обязательства

Структура прочих долгосрочных обязательств раздела IV «Долгосрочные обязательства»:

Виды задолженности	Тыс. руб.		
	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Прочие обязательства, всего	698 047	476 482	664 875
в том числе:			
Комиссия банка	566 941	439 943	522 565
Обязательства по аренде	131 106	36 539	142 310

### 5.11 Кредиторская задолженность

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на отчетную дату:

Тыс. руб.

Виды кредиторской задолженности	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность всего</b>	7 227 925	3 537 779	8 089 571
в том числе:			
Поставщикам и подрядчикам	4 592 370	2 535 334	5 944 251
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	92 165	24 540	94 214
Расчеты по налогам и сборам	473 824	403 670	210 751
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	124 488	2 581	158 064
Расчеты по оплате труда	266 057	171 077	-
Расчеты с подотчетными лицами	2	118	18
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 679 019	400 459	1 682 273

Кредиторская задолженность по полученной оплате (частичной оплате) в счет предстоящих поставок в бухгалтерском балансе при формировании показателей строки 1520 «Кредиторская задолженность» отражена за вычетом НДС.

На 31.03.2026, 31.03.2025 и 31.12.2025 года и на 31 декабря 2023 года у Общества не было кредиторской задолженности со сроком погашения более 12 месяцев.

На 31.03.2026, 31.03.2025 и 31.12.2025 года Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

На 31.03.2026, 31.03.2025 и 31.12.2025 у Общества не было кредиторской задолженности, выраженной в иностранной валюте.

На 31.03.2026, 31.03.2025 и 31.12.2025 у Общества не было просроченных обязательств.

### 5.12 Налог на прибыль

Взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения:

Тыс. руб.

Наименование показателя	за 1 кв.2026	за 1 кв.2025
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения в бухгалтерском учете</b>	(969 193)	(1 384 641)
Ставка налога на прибыль, %	25%	25%
<b>Условный расход (доход) по налогу на прибыль</b>	242 298	346 160
<b>Отложенный налог на прибыль</b>	530 122	338 928
Прочее	(1 402)	-
Доходы/расходы не учитываемые для целей налогообложения	(286 422)	7 232
Пересчет отложенных налоговых активов и обязательств в связи с изменением ставки по налогу на прибыль с 20% до 25%	-	-

Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением и погашением временных разниц, представлен следующим образом:

Тыс. руб.

Наименование показателя	за 1 кв. 2026	за 1 кв. 2025	31.12.2025
<b>Увеличение / (уменьшение) отложенных налоговых активов:</b>			
по убыткам прошлых лет не использованных для уменьшения налога на прибыль в отчетном периоде но которые будут приняты в целях налогообложения в последующих отчетных периодах		276 472	7 162 953
по признанным доходам будущих периодов			-
оценочные резервы		27 939	2 428 804
по резерву по сомнительным долгам			688 377
проценты по банковским кредитам		977 904	458 992
кредиторская задолженность		-	322 435

внеоборотные активы		-	199 226
Прочие		110 136	146 254
<b>Итого</b>	<b>12 312 926</b>	<b>1 392 451</b>	<b>11 407 041</b>
(Увеличение) / уменьшение отложенных налоговых обязательств:		-	-
по незавершенному строительству		-	(2 618 780)
капитализация процентов в состав запасов		-	(4 528 241)
по созданию резерва под обесценение вследствие превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи		-	-
по разнице стоимости в БУ и НУ ввода объектов в эксплуатацию		-	-
разница между БУ и НУ учета реализации сетей и инженерных объектов		-	(2 001 112)
по капитализации МПТ в стоимость запасов		(1 053 523)	-
Прочие		-	(184 960)
<b>Итого</b>	<b>(11 782 804)</b>	<b>(1 053 523)</b>	<b>(9 063 093)</b>

Отложенные налоговые активы Общества на 31.03.2026, 31.03.2025 и 31.12.2025 года в значительной степени представлены отложенными налоговыми активами от убытков прошлых лет. Общество по мере формирования прибыли от реализации проекта планирует уменьшать налоговую базу по налогу на прибыль за счет убытков прошлых лет в размере не более 50% от полученной прибыли. Руководство Общества считает, что вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного возмещения этих активов, является высокой.

### 5.13 Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, оказанных услугах, выполненных работах, себестоимости проданных товаров, а также управленческих и коммерческих расходах представлена ниже:

#### Выручка по обычным видам деятельности

Тыс. руб.

Выручка (за вычетом НДС)	за 1 кв.2026	за 1 кв.2025
Выручка по степени завершенности	7 141 430	-
Выручка от бронирования	6 283	6 192
Выручка по продаже объектов недвижимости по договорам купли-продажи	-	3 233
<b>Итого</b>	<b>7 147 713</b>	<b>9 425</b>

#### Расходы по обычным видам деятельности

Тыс. руб.

Вид расхода	за 1 кв.2026	за 1 кв.2025
Себестоимость по степени завершенности	5 691 590	7 971
<b>Итого</b>	<b>5 691 590</b>	<b>7 971</b>

#### Коммерческие расходы

Тыс. руб.

Коммерческие расходы	за 1 кв.2026	за 1 кв.2025
Расходы на рекламу	97 525	132 489
Оплата труда	209 985	62 995
Амортизация	38 592	9 629
Поддержка ПО, лицензии	50 377	8 891
Страховые взносы	17 477	9 528
Резерв по предстоящим отпускам	8 018	4 723
Прочие	39 574	23 365
<b>Итого</b>	<b>461 548</b>	<b>251 620</b>

### Управленческие расходы

Тыс. руб.

Управленческие расходы	за 1 кв. 2026	за 1 кв.2025
Расходы на оплату труда	226 469	277 996
Отчисления на социальные нужды	62 597	49 208
Поддержка ПО	30 900	42 314
Резерв по предстоящим отпускам	37 765	31 223
Амортизация	11 838	29 137
Прочие расходы	39 463	23 531
Кибербезопасность	25 693	12 238
Транспортные услуги	40 158	-
Материальные расходы	31 654	5 932
Информационные услуги	2 449	5 371
Аудиторские услуги	4 281	3 510
Аренда офиса	7 243	2 674
Содержание и обслуживание транспорта	1 707	1 1204
<b>Итого</b>	<b>522 217</b>	<b>494 338</b>

Общество не осуществляет продажу продукции на условиях товарообмена (бартера).

### 5.14 Процентные доходы и расходы

Тыс. руб.

Проценты к получению	за 1 кв. 2026	за 1 кв. 2025
Проценты по банковским депозитам	86 057	244 976
Проценты по займам выданным	317	317
<b>Итого</b>	<b>86 374</b>	<b>245 293</b>

Тыс. руб.

Проценты к уплате	за 1 кв. 2026	за 1 кв.2025
Проценты по кредитам полученным	764 173	201 589
Проценты по займам полученным	2 937	-
Проценты по арендным обязательствам	4 633	1 551
<b>Итого</b>	<b>771 743</b>	<b>203 140</b>

### 5.15 Прочие доходы и расходы

Тыс. руб.

Прочие доходы	за 1 кв. 2026	за 1 кв. 2025
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	4 037	-
Доходы от сдачи имущества в аренду	19 367	6 999
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте	16 616	-
Оценочные обязательства	3 314	-
Прочие доходы	10 301	3 928
Штрафы, пени, неустойки	3 105	-
<b>Итого</b>	<b>56 740</b>	<b>10 927</b>

Тыс. руб.

Прочие расходы	за 1 кв. 2026	за 1 кв. 2025
Резерв под штрафы и неустойки	557 430	219 317
Налоги и сборы	189 254	289 791
Комиссии банка	2 614	56 755
Расходы по передаче имущества безвозмездно	14	
Курсовые разницы от пересчета активов и обязательств в иностранной валюте		116 598
Штрафы/пени/неустойки	1 759	77
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	1 268	
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	15 757	4 477
Прочие расходы	44 826	6 202
<b>Итого</b>	<b>812 922</b>	<b>693 217</b>

Доходы по курсовым разницам, валютной конвертации показываются в отчете о финансовых результатах за минусом расходов.

### 5.16 Оценочные обязательства

Тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
			признано	списано		
				погашено	восстановленные резерва	
Оценочные обязательства- всего	за 1 кв.2026	11 724 750	2 857 235	(264 056)	(3 315)	14 314 614
	за 1 кв.2025	2 039 525	400 998	(265 897)	(25 532)	2 149 374
	за 2025	2 039 525	11 663 620	(1 527 667)	(450 728)	11 724 750
в том числе						
Обязательства перед работниками по предстоящим отпускам	за 1 кв.2026	408 820	378 186	(251 909)	(3 315)	531 782
	за 1 кв.2025	267 702	156 429	(46 090)	-	378 041
	за 2025	267 702	955 509	(749 194)	(65 197)	408 820
Резерв под штрафы и неустойки в связи с переносом сроков передачи объектов строительства дольщикам	за 1 кв.2026	1 525 987	557 430	(298)	-	2 083 119
	за 1 кв.2025	150 316	244 569	(2 088)	(25 232)	367 545
	за 2025	150 316	1 761 910	(708)	(385 531)	1 525 987
Резервы на некоммерческие объекты по видам обязательств (в том числе резерв по инфраструктурным договорам)	за 1 кв.2026	9 253 978	1 921 619	(7 799)	-	11 167 798
	за 1 кв.2025	343 522	-	-	-	343 522
	за 2025	343 522	8 946 201	(35 745)	-	9 253 978
Резерв на достройку	за 1 кв.2026	535 965	-	(4 050)	-	531 915
	за 1 кв.2025	1 277 985	-	(217 719)	-	1 060 266
	за 2025	1 277 985	-	(742 020)	-	535 965

### 5.17 Условные активы и обязательства

#### Условные активы

На отчетную дату 2026 года Общество не выступает истцом по судебным процессам.

#### Условные обязательства

На отчетную дату 2026 года Общество является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства, возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Общества в будущем.

### 5.18 Доходы будущих периодов

Тыс. руб.

Наименование	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Целевое финансирование	1 767 088	1 767 002	1 767 088
<b>Итого доходы будущих периодов</b>	<b>1 767 088</b>	<b>1 767 002</b>	<b>1 767 088</b>

Обществом заключены соглашения о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда (МПАТ). Выполнив условия соглашения, Общество получит льготу по оплате изменения вида разрешенного использования (ВРИ) от ДГИ г. Москвы.

На 31.03.2026 года у Общества есть уверенность о выполнении условий соглашений. Сумма льготы признается доходом будущего периода.

### 5.19 Государственная помощь

Государственную помощь Общество в течение отчетного года не получало.

### 5.20 Прекращаемая деятельность

В отчетном периоде 2026 года Общество не прекращало деятельность и не планировало к продаже отдельные направления.

По состоянию на 31 марта 2026 года в бухгалтерском балансе стоимость активов, намеченных к продаже и обязательств к погашению отсутствует.

### 5.21 Операции со связанными сторонами

В ходе обычной деятельности Общество проводит операции со своими участниками, основным управленческим персоналом, дочерними, зависимыми обществами и другими связанными сторонами.

В соответствии с п.16 Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина РФ №48н от 29.04.2008, Общество не раскрывает всю информацию о лицах, обладающих прямым и конечным контролем над Обществом, так как раскрытие такой информации может привести к потерям экономического характера и урону деловой репутации Общества и (или) его контрагентов.

Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 были выделены следующие группы связанных сторон, по которым Общество раскрывает информацию:

1. Основные хозяйственные общества, которое владеет 100 % уставного капитала Общества;
2. Дочерние хозяйственные общества, которые контролируются Обществом;
3. Другие связанные стороны, которые принадлежат к той же группе лиц, к которой принадлежит Общество.

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2025 года:

Тыс. руб.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Акционерного общества Специализированный застройщик «СберСити» за 1 кв 2026 год

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	463 855	-
2	Краткосрочная дебиторская задолженность	1230	400	85 942 277	335 428
3	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам на строительство основных средств	1150	-	208 837	1 384 800
4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 382 857	-	-
5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
6	Добавочный капитал	1350	100 476 000	-	-
7	Долгосрочные заемные средства, в том числе:	1410	120 568 943	-	-
7.1	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	16 414 257	-	-
8	Долгосрочная кредиторская задолженность	1450	522 565	-	-
9	Краткосрочные заемные средства, в том числе:	1510	164 865 417	-	-
9.1	Проценты по краткосрочным кредитам и займам	15103	9 256 077	-	-
10	Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	389 056	5 060 819	427 800

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2024 года:

Тыс. руб.

№	Наименование показателя	Стр. Баланса	Основное хозяйственное общество	Дочерние хозяйственные общества	Другие связанные стороны
1	Долгосрочные финансовые вложения	1170	-	112 123	-
2	Краткосрочная дебиторская задолженность	1230	116 038	10 221	143 480
3	Авансы выданные поставщикам и подрядчикам на строительство основных средств	1150	-	-	2 041 762
4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 058 223	-	-
5	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	62 254 038	-	-
6	Добавочный капитал	1350	76 936 000	-	-
7	Долгосрочные заемные средства, в том числе:	1410	800 000	-	-
7.1	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	-	-	-
8	Долгосрочная кредиторская задолженность	1450	394 705	-	-
9	Краткосрочные заемные средства, в том числе:	1510	195 557 616	-	-
9.1	Проценты по краткосрочным кредитам и займам	15103	8 668 650	-	-
10	Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	385 029	50 613	313 271
5	Добавочный капитал	1350	56 536 000	-	-
6	Долгосрочные заемные средства, в том числе:	1410	800 000	-	-
6.1	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14103	-	-	-
7	Краткосрочные заемные средства, в том числе:	1510	145 867 242	-	-
7.1	Проценты по краткосрочным кредитам и займам	15103	1 515 646	-	-
8	Краткосрочная кредиторская задолженность	1520	385 029	-	-

### Основной управленческий персонал

В течение 1 кв. 2026 года и 2025 года Общество начисляло следующие вознаграждения основному управленческому персоналу:

Тыс. руб.

Наименование показателя	за 1 кв.2026 год	2025 год
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, премии по итогам работы, отпуск и т.п.)	37 251	308 799

## 5.22 События после отчетной даты

В отчетном периоде 2026 года у Общества отсутствуют события, возникшие после отчетной даты.

### Дивиденды

В отчетном периоде 2026 года Общество дивиденды не начисляло и не выплачивало.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых, внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Политика Общества в области управления рисками сводится к построению комплексной системы мониторинга и контроля, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации, как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от их реализации.

## 5.23 Риски хозяйственной деятельности

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых, внутренних и внешних факторов. В связи с этим возникают риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Политика Общества в области управления рисками сводится к построению комплексной системы мониторинга и контроля, позволяющей своевременно выявлять риски, оценивать их существенность и принимать меры по минимизации, как в части вероятности реализации рисков, так и в части ущерба от их реализации.

Общество подвержено финансовым, правовым, репутационным, страновым и региональным рискам.

### Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, валютному риску, процентному риску, кредитному риску и риску ликвидности.

Рыночный риск – риск снижения стоимости активов вследствие изменения рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы рисков: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цены на товар, на финансовые вложения, риск обесценения вложений в долевые инструменты. Основной целью управления рыночным риском Общества является оптимизация его уровня, соответствие уровня риска установленным ограничениям, минимизация потерь при реализации неблагоприятных событий.

Валютный риск — риск возникновения финансовых потерь в результате неблагоприятного изменения валютных курсов.

Общество приобретает товары, оказывает услуги, привлекает заемные средства преимущественно в рублях. Таким образом руководство считает, что в отчетном периоде Общество несущественно подвержено влиянию валютного риска.

Процентный риск – риск возникновения финансовых потерь из-за неблагоприятных изменений процентных ставок.

В отношении полученных заемных средств применяется фиксированная процентная ставка, поэтому Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его обязательств.

Кредитный риск - это риск возникновения у Общества убытков вследствие неисполнения, несвоевременного либо неполного исполнения контрагентом (клиентом) своих обязательств по контракту.

Общество применяет следующие основные методы управления кредитными рисками:

- предупреждение кредитного риска путем идентификации, анализа и оценки потенциальных рисков на стадии, предшествующей проведению операций, подверженных кредитному риску;
- планирование уровня кредитного риска путем оценки уровня ожидаемых потерь;
- внедрение единых процессов оценки и идентификации рисков;
- ограничение кредитного риска путем установления лимитов и/или ограничений риска;
- структурирование сделок;
- управление обеспечением сделок;
- мониторинг и контроль уровня кредитного риска;
- применение системы полномочий принятия решений;
- формирование резервов для покрытия возможных потерь по финансовым инструментам и дебиторской задолженности.

Риск ликвидности связан с возможностью Общества своевременно и в полном объеме исполнять свои финансовые обязательства.

Управление риском ликвидности представляет собой комплекс мероприятий по обеспечению платежеспособности Общества, включающий: формирование оперативного бюджета движения денежных средств, оценку платежной и денежной позиции, планов поступлений и продаж. Общество полагает, что имеет достаточный размер собственного капитала для выполнения имеющихся на отчетную дату финансовых обязательств.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

## **Другие виды рисков**

### *Риски, связанные с изменением налогового законодательства*

Российское законодательство в области налогообложения продолжает быстро меняться. Ввиду отсутствия правоприменительной практики по отдельным налоговым поправкам интерпретация положений НК РФ руководством Общества может отличаться от позиции налогового органа, что может привести к возникновению налоговых споров. В отдельных случаях налоговые органы пересматривают позицию по тем или иным налоговым вопросам, ввиду чего претензии могут быть предъявлены и к ранее не оспариваемой методологии налогового учета.

Налоговые проверки могут быть проведены территориальными налоговыми органами и ФНС России не более, чем за три года, предшествующих периоду, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

С 1 января 2025 года вступили в силу существенные изменения в области налогообложения в России, в том числе:

- повышение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25%;
- введение федерального инвестиционного вычета по налогу на прибыль;
- продление до конца 2027 года срока действия временного порядка учета курсовых разниц по валютным требованиям и обязательствам (на дату погашения);
- введение прогрессивной шкалы по налогу на доходы физических лиц (от 13% до 22%) и уточнение ряда льгот и специальных правил, применимых при расчете данного налога;
- увеличение предельной ставки налога на имущество до 2,5% в отношении объектов недвижимого имущества, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость и ее величина превышает 300 млн руб.;
- введение запрета на учет расходов на рекламу для целей исчисления налога на прибыль.

По мнению руководства Общества, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в бухгалтерской (финансовой) отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность наступления которых выше малой, не превысят величину дебиторской задолженности по расчетам с бюджетом Общества. В то же время, налоговые органы могут иметь собственную интерпретацию данных обязательств, и влияние такой интерпретации может оказаться существенным.

### ***Страновые и региональные риски***

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России (г. Москва), для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

Геополитическая обстановка, связанная с военно-политическим конфликтом с Украиной, отрицательно влияет на экономическую ситуацию в Российской Федерации. При текущих условиях российская экономика подвержена негативному влиянию санкций, введенных против России. Несмотря на стабилизационные меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации, сохраняется неопределенность относительно возможности доступа к источникам капитала, а также стоимости капитала для Общества и его контрагентов. Усиление геополитической напряженности может иметь отрицательный эффект на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Общества.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на политическую и экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

### ***Репутационный риск***

Под репутационным риском понимается риск нанесения ущерба деловой репутации Общества, формирования у клиентов, контрагентов, иных лиц негативного представления об

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
Акционерного общества Специализированный застройщик «СберСити» за 1 кв 2026 год  
Обществе или его представителях (работниках), в том числе качестве оказываемых им услуг или деятельности Общества в целом.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его клиентов (контрагентов) вследствие негативного представления о качестве оказываемых Обществом работ и услуг, соблюдении сроков поставок активов, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

### ***ESG-риски***

Общество определяет для себя ESG-риски как риски возникновения убытков, снижения прибыли и/или достаточности капитала, иных негативных финансовых последствий для Общества вследствие влияния ESG-факторов как на клиентов, так и на Общество. К ESG-рискам относятся: риск окружающей среды, социальный риск, риск корпоративного управления.

В Обществе разработана и функционирует интегрированная система управления рисками, в рамках которой осуществляется управление ESG-рисками. Система управления ESG-рисками включает в себя, в том числе, оценку рисков и возможностей, связанных с изменением климата и появлением новых моделей потребления, регуляторных изменений в области этики, экологии и климата. Объемы и вероятность потерь по ESG-факторам оцениваются в рамках сценарного анализа и стресс-тестирований, с использованием моделей искусственного интеллекта, а также контролируются ответственными подразделениями.

Руководитель:  
Директор Департамента  
экономики и финансов

  
(подпись)

Савенкова Ирина Аркадьевна  
(расшифровка подписи)



30 апреля 2026 г.