

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ-ФИНАНС»

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием участников

ООО «СД-Финанс»

«30» апреля 2026 г.

(Протокол б/н от «30» апреля 2026 г.)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров

ООО «СД-Финанс»

«28» апреля 2026 г.

(Протокол б/н от «28» апреля 2026 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

за 2025 год

г. Екатеринбург

2026 год

I. Общие сведения

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Финанс».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «СД-Финанс».

Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Финанс» (далее – ООО «СД-Финанс», Общество) зарегистрировано 20 декабря 2021 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга за основным государственным регистрационным номером 1216600075691 на основании решения единственного учредителя от 14 декабря 2021 года.

Общество состоит на налоговом учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 31 по Свердловской области с 20 декабря 2021 года, ИНН 6685195711, КПП 668501001.

Место нахождения Общества: Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург.

Адрес: 620026, Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, стр. 51, офис 275.

Филиалы Общества:

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Уставный капитал Общества:

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2025 г. составляет 1 201 412 000 (Один миллиард двести один миллион четыреста двенадцать тысяч) рублей, оплачен полностью (100%). Уставный капитал состоит из номинальной стоимости долей его участников. Размер уставного капитала Общества и номинальная стоимость долей его участников определяются в рублях.

Устав Общества:

По состоянию на 31.12.2025 г. действующей редакцией Устава Общества является редакция, зарегистрированная Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбург 06 июля 2022 г. за ГРН 2226600779800.

Участники Общества:

1. **Акционерное общество Группа Синара** (ОГРН 1069658112501, ИНН 6658252583, адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51) владеющее долей в уставном капитале Общества в размере 95,1%, номинальной стоимостью 1 142 542 812 рублей.

2. **Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Эффект»** (регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов Банка России - 3560) под доверительным управлением ООО «УК СГБ», владеющий долей в уставном капитале Общества в размере 4,9%, номинальной стоимостью 58 869 188 рублей.

Сведения об управляющей компании, осуществляющей управление паевым инвестиционным фондом:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания СГБ» (ОГРН 1076671014518, ИНН 6671222690, КПП 667101001, адрес: 620144, Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Московская, стр. 195, помещ. 736) - доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный «Эффект».

Общество владеет долями в уставных капиталах следующих обществ (далее – Дочерние общества):

1. **ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»** (ОГРН 1136685019723,

ИНН 6685040700, КПП 668501001), Общество владеет долей в уставном капитале в размере 100%, номинальной стоимостью 929 428 299 рублей.

2. **ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»** (ОГРН 1196658078847, ИНН 6685169140, КПП 668501001), Общество владеет долей в уставном капитале в размере 0,01%, номинальной стоимостью 49 500 рублей (второй участник Общества - ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент», владеющий долей в размере 99,99%, номинальной стоимостью 494 950 500 рублей).

3. **ООО Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент-Юг»** (ОГРН 1186658094292, ИНН 6685157480, КПП 668501001), Общество владеет долей в уставном капитале в размере 0,1%, номинальной стоимостью 10 рублей (второй участник Общества - ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент», владеющий долей в размере 99,9%, номинальной стоимостью 9 990 рублей).

Органы Общества:

- Общее собрание участников Общества (высший орган управления);
- Совет директоров Общества;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

II. Положение Общества в отрасли

Тенденции развития Общества в 2025 году в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям.

Для улучшения своего положения в отрасли Общество планирует в ближайшее время предпринять следующие меры:

- 1) концентрация на строительстве объектов с наиболее эффективными параметрами инвестирования, а также выполнение корректирующих мероприятий по реализуемым проектам с целью достижения ранее запланированных результатов;
- 2) осуществление оптимизированного управления деятельностью Общества за счет:
 - оптимизации затрат при инвестировании в проекты;
 - цифровизации бизнес-процессов для повышения производительности труда;
 - использования принципов портфельного управления в отношении проектов комплексного освоения территорий;
 - единой маркетинговой, рекламной и кадровой политик;
- 3) развитие системы маркетинга как инструмента информационного обоснования для принятия управленческих решений (в части создания продукта, его продвижения, а также обоснования решений по выбору перспективных земельных участков);
- 4) развитие системы отбора и оценки перспективных земельных участков для проектов жилищного строительства;
- 5) развитие системы мониторинга инвестиционно-строительных проектов;
- 6) развитие системы управления рисками инвестиционно-строительных проектов.

В качестве основных факторов, влияющих как на состояние отрасли в целом, так и на деятельность Общества, можно указать:

- значительный рост себестоимости строительства вследствие инфляционного роста цен на строительномонтажные работы;
- сохранение высокой ключевой ставки в течение 2025г., т.к. несмотря на снижение с 21% в начале года до 16% к концу года, ставки рыночной ипотеки оставались на заградительном уровне;
- продолжение программы льготной семейной ипотеки, которая смягчила падение спроса и цен на жилье.

На положение Общества в отрасли повлияло усиление конкуренции на рынке. На рынке недвижимости 2025 год характеризовался следующим:

1. Сохраняется высокий показатель объема введенного в эксплуатацию жилья в Екатеринбурге – 1,36 млн. м² (75% от уровня 2024 г.). Объем строящегося многоквартирного жилья Екатеринбурга в 2025 г. составил на конец года 5,1 млн. м² (+20% к 2024 г.), это второе место среди городов России. Объем предложения квартир на первичном рынке составил на конец 2025г. ~60 тыс. квартир. Наблюдается затоваривание рынка, объемы нераспроданного жилья выросли за год на 18%.

2. Опережающий инфляционный рост цен на первичном рынке в Екатеринбурге: средняя цена квартир выросла на 8,2% в сравнении с 2024 г. и составила 169,7 т.р. (по данным bnMAP.pro). Рост цен на первичном рынке Волгограда составил +7,3% к 2024г., средняя цена 131,4 т.р./м² в декабре 2025 г. (по данным компании «НДВ супермаркет недвижимости»).

3. Рост продаж на первичном рынке Екатеринбурга на 8,2% к уровню 2024 г., количество зарегистрированных ДДУ и ДКП составило 29 тыс. штук. В Волгограде произошло снижение количества ДДУ на 5,1% к 2024 г. (4,84 тыс. штук).

4. Продолжающийся рост конкуренции на рынке Екатеринбурга, в 2025 г. на рынок пришли 6 новых девелоперов. В Волгограде уровень конкуренции также растет, добавилось 5 новых компаний-застройщиков.

В 2025 году дочерние общества ООО «СД-Финанс» выполняли следующие функции:

- функции инвестора-застройщика в г. Волгограде (ЖК «Университетский»; ЖК «Романов Комфорт»; ЖК «Крылья Качи»);

- функции инвестора/инвестора-застройщика в г. Екатеринбурге (КОТ «Новокольцовский», ЖК «Botanika Green House», ул. 8 Марта, 204г, жилая застройка «Тихий Центр», ЖК по ул. Автоматики, 2, ЖК по ул. Посадская, 23, ЖК по ул. 40-лет Комсомола 2Б, ЖК «Ботаника-2»).

III. Перспективы развития Общества

Планы будущей деятельности Общества неразрывно связаны с планами по развитию девелоперской деятельности.

Ближайшими планами Общества является реализация существующих проектов, находящихся на разных стадиях инвестиционного процесса.

Среднесрочными перспективами Общества являются закрепление и усиление позиций на рынке жилой недвижимости, расширение географии присутствия за счет реализации новых проектов.

IV. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества и Дочерних обществ

Анализ факторов риска, связанных с хозяйственной деятельностью Общества, в частности:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски.

4.1. Отраслевые риски

Деятельность Общества в строительной отрасли связана со следующими рисками:

- существенный рост стоимости строительных материалов, оборудования и расценок на работы, ведущий к росту себестоимости строительства, как результат, снижению рентабельности деятельности;
- снижение цен продаж на квартиры в результате практики предоставления скидок застройщиками;

- конкуренция среди застройщиков за платежеспособных покупателей в условиях большого объема нераспроданных объектов недвижимости.

4.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионах, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.

Данные риски находятся вне контроля Общества.

Общество оценивает экономическую ситуацию в Российской Федерации как нестабильную в краткосрочном периоде и слабо прогнозируемую в долгосрочном периоде.

Основными политическими и экономическими рисками России являются:

- геополитические события, которые сказываются на дефиците федерального бюджета, могут привести к девальвации рубля и волатильности фондового рынка.

- снижение реального уровня доходов населения и платежеспособного спроса на первичном рынке недвижимости, зависимость спроса от программ льготного ипотечного кредитования.

Общество оценивает политическую ситуацию в Свердловской области как стабильную.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в регионах, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, имеют низкую вероятность.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Регионы, в которых Общество осуществляет основную деятельность, не характеризуются повышенной опасностью стихийных бедствий, не являются удаленными и труднодоступными.

Влияние указанных рисков на деятельность Общества применительно к Российской Федерации и регионам его деятельности оценивается как незначительное.

4.3. Финансовые риски

Подверженность Общества рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью Общества либо в связи с хеджированием, осуществляемым Обществом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков.

Рост процентных ставок может оказать неблагоприятное влияние на финансовые результаты Общества, поскольку это непосредственно снижает рентабельность бизнеса Общества, а также может повлечь сдвиг сроков старта строительства проектов.

Хозяйственная деятельность Общества частично зависима от импортных поставок и не связана с экспортными операциями. Сделки приобретения импортного оборудования хеджируются Обществом с помощью покупки иностранной валюты. Таким образом, финансовое состояние Общества, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности подвержены валютным рискам в средней степени.

4.4. Правовые риски

Общество не осуществляет экспорт товаров, работ либо услуг. В связи с этим правовые риски, связанные с деятельностью Общества, описываются только для внутреннего рынка. В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, функционирующих на территории Российской Федерации, и могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Поскольку к деятельности Общества не применяется каких-либо особых режимов

налогообложения, а также в связи с тем, что Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней, то налоговые риски Общества должны рассматриваться как минимальные в рамках деятельности добросовестного налогоплательщика.

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

V. Состав органов Общества

Решением общего собрания участников Общества (протокол от 25.04.2025 г.) избран Совет директоров Общества в следующем составе:

1. Старков Юрий Борисович;
2. Уфимцев Тимур Александрович;
3. Леш Виктор Николаевич;
4. Овсянников Анатолий Николаевич.

Решением Совета директоров (Протокол заседания Совета директоров Общества б/н от 06.05.2025 г.) Председателем Совета директоров Общества избран Уфимцев Тимур Александрович, Секретарем Совета директоров Общества – Гнилоквас Марина Валерьевна.

Также решением Совета директоров Общества (протокол б/н от 06.05.2025 г.) сформирован Комитет по стратегии и устойчивому развитию при Совете директоров Общества в составе:

1. Старков Юрий Борисович;
2. Казанцев Сергей Александрович;
3. Долгих Игорь Михайлович.

В соответствии с Уставом Общества полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Генеральным директором является Скибицкая Екатерина Павловна, избранная на должность на основании решения совета директоров (протокол от 13.12.2024 года, сроком на 3 (три) года, с 20.12.2024 года по 19.12.2027 года (включительно). Ранее генеральным директором также являлась Скибицкая Е.П.

VI. Чистые активы Общества

Наименование показателя	2023 год (по состоянию на 31.12.2023 г.)	2024 год (по состоянию на 31.12.2024 г.)	2025 год (по состоянию на 31.12.2025 г.)
Чистые активы Общества (тыс. руб.)	1 204 369	1 705 089	1 205 396
Уставный капитал Общества (тыс. руб.)	1 201 412	1 201 412	1 201 412

VII. Чистая прибыль

Чистая прибыль Общества по итогам 2025 финансового года составила 306 549 (триста шесть тысяч пятьсот сорок девять) рублей 75 копеек.

VIII. Отчет о распределении чистой прибыли между участниками Общества

В соответствии с протоколом внеочередного общего собрания участников Общества от 19.02.2025 г. принято решение о распределении чистой прибыли Общества между его участниками пропорционально их долям в уставном капитале Общества в денежной форме на общую сумму 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей 00 копеек за счет нераспределенной чистой прибыли по результатам деятельности Общества в 2024 году, а именно:

- 475 500 000 (четыреста семьдесят пять миллионов пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплатить АО Группа Синара (размер доли в уставном капитале Общества – 95,1%);

- 24 500 000 (двадцать четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей 00 копеек выплатить ООО «УК СГБ» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Эффект» (размер доли в уставном капитале Общества – 4,9%).

Оставшуюся часть нераспределенной чистой прибыли по результатам деятельности Общества в 2024 году принято решение не распределять.

IX. Сведения о крупных сделках, совершенных в 2025 году

В 2025 году Обществом были совершены следующие крупные сделки:

№ п/п	Реквизиты сделки (номер, дата), предмет, стороны	Цена сделки (максимальный предел в руб.)	Решение об одобрении сделки
1.	<u>Крупные сделки по проектам «НКЦ ЖД3 и НКЦ ЖД4»:</u>		Протокол общего собрания участников Общества от 02.04.2025
1.1.	<u>Взаимосвязанные сделки – Договор поручительства №ДП02_160B015NN2LZ от 10.02.2025 (дата формирования) и Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д302_160B015NN2LZ от 09.04.2025 (далее в п. 1.1.1, 1.1.2 – Договор поручительства и Договор последующего залога, соответственно), заключенные с целью обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (ОГРН 1136685019723; далее в п. 1.1, 1.1.1, 1.1.2, п. 1.2, 1.2.1, 1.2.2 – Заемщик) по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B015NN2LZ от 10.02.2025 (дата формирования) (далее в п. 1.1, 1.1.1, 1.1.2 – Кредитный договор), заключенному в целях финансирования текущей деятельности Заемщика.</u> Сумма кредита: 138 000 000 рублей. Дата полного погашения кредита: 28.06.2026 (включительно).	Не более 1 128 428 299 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 1 258 428 299 рублей</u>	
1.1.1	<u>Договор поручительства</u> Стороны:	Не более 199 000 000 рублей, а в случае <u>изменения условий</u>	

	<p>Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.06.2029 (включительно).</p>	<p><u>Кредитного договора по максимальным значениям – не более 329 000 000 рублей</u></p>
1.1.2.	<p><u>Договор последующего залога</u></p> <p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 рублей.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.06.2029 (включительно).</p>	929428 299 рублей
1.2.	<p><u>Взаимосвязанные сделки – Договор поручительства №ДП02_160B015SY2LZ от 10.03.2025 (дата формирования) и Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B015SY2LZ от 09.04.2025 (далее в п. 1.2.1, 1.2.2 – Договор поручительства и Договор последующего залога, соответственно), заключенные с целью обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B015SY2LZ от 10.03.2025 (дата формирования) (далее в п. 1.2, 1.2.1, 1.2.2 – Кредитный договор), заключенному в целях финансирования текущей деятельности Заемщика.</u></p> <p>Сумма кредита: 120 000 000 рублей. Дата полного погашения кредита: 28.09.2026 (включительно).</p>	<p>Не более 1 107 428 299 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 1 220 928 299 рублей</u></p>
1.2.1.	<p><u>Договор поручительства</u></p> <p>Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p>	<p>Не более 178 000 000 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 291 500 000</u></p>

	<p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.09.2029 (включительно).</p>	рублей	
1.2.2.	<p><u>Договор последующего залога</u></p> <p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 рублей.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.09.2029 (включительно).</p>	929 428 299 рублей	
2.	<p><u>Крупная сделка по проекту «Ботаника 3 оч.»:</u></p> <p><u>Взаимосвязанные сделки – Договор поручительства №ДП02 160B019OF2LZ от 03.06.2025 (дата формирования) и Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №ДЗ02 160B019OF2LZ от 10.07.2025*</u> (далее в п. 2.1, 2.2 – Договор поручительства и Договор последующего залога, соответственно), заключенные с целью обеспечения исполнения обязательств ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (ОГРН 1196658078847; далее в п. 2, 2.1, 2.2 – Заемщик) по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B019OF2LZ от 14.05.2025 (дата формирования) (далее в п. 2, 2.1, 2.2 – Кредитный договор), заключенный в целях финансирования текущей деятельности Заемщика, в т.ч. в целях финансирования строительно-монтажных работ в отношении объекта жилой недвижимости: «Многоквартирный трехсекционный жилой дом переменной этажности со встроенными помещениями коммерческого назначения (№3 по ПЗУ) - 3 этап строительства. Многоуровневый надземный паркинг (№б по ПЗУ). Многоуровневый надземный паркинг (№5 по</p>	<p>Не более 4 828 345 500 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора и договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B00JZJ от 14.07.2023 (дата формирования) по максимальным значениям – не более 7 477 471 500 рублей</u></p>	<p>Протокол общего собрания участников Общества от 17.06.2025</p>

	<p>ПЗУ)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул.8 Марта, д.204г.</p> <p>*Взаимосвязанные с ранее заключенными сделками – договором поручительства №ДПО2_160В00JZJ от 11.08.2023 (дата формирования) и договором последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д303_160В00JZJ от 08.08.2023, одобренными в соответствии с Решением единственного участника Общества № 16 от 08.08.2023.</p> <p>Сумма кредита: 600 000 000 рублей. Дата полного погашения кредита: по 28.09.2026 (включительно).</p>		
2.1.	<p><u>Договор поручительства</u></p> <p>Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.09.2029 (включительно).</p>	<p>Не более 840 000 000 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 1 400 000 000 рублей</u></p>	
2.2.	<p><u>Договор последующего залога</u></p> <p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 0,01% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 49 500 рублей.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.09.2029 (включительно).</p>	<p>49 500 рублей</p>	
3.	<p><u>Крупные сделки по проектам «НКЦ ЖД6 и ЖД5»:</u></p>		<p>Протокол общего собрания участников Общества от 19.08.2025</p>
3.1.	<p><u>Договор поручительства №ДПО2_160В019ВZ2LZ от 06.08.2025 (дата формирования)*</u> (далее в п. 3.1 – Договор поручительства), заключенный с целью обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Синара-</p>	<p><u>Цена Договора поручительства</u> не более 325 000 000 рублей, а в <u>случае изменения условий Кредитного договора по</u></p>	

	<p>Девелопмент» (ОГРН 1136685019723; далее в п. 3.1-3.4 – Заемщик) по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B019BZ2LZ от 06.08.2025 (дата формирования) (далее в п. 3.1, 3.2 – Кредитный договор), заключенному в целях финансирования текущей деятельности Заемщика, в т.ч. в целях финансирования строительно-монтажных работ в отношении объекта: «Шестисекционный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№ 5 по ПЗУ)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах Сибирского тракта – бульвара Новосинарского – улицы Алексея Пискунова.</p> <p>*Взаимосвязанный с ранее заключенным договором поручительства №ДП02_160B00WVF2LZ от 03.07.2024 (дата формирования), одобренным в соответствии с Протоколом внеочередного общего собрания участников Общества от 25.06.2024.</p> <p>Сумма кредита: 200 000 000 рублей. Дата полного погашения кредита: по 28.12.2027 (включительно).</p> <p>Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.12.2030 (включительно).</p>	<p><u>максимальным значениям – не более 516 000 000 рублей</u></p> <p><u>Цена взаимосвязанных сделок (Договора поручительства и договора поручительства №ДП02_160B00WVF2LZ от 03.07.2024 (дата формирования)) не более 5 003 000 000 рублей, а в случае изменения условий Кредитного договора и договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B00WVF2LZ от 27.05.2024 (дата формирования) по максимальным значениям – не более 7 879 000 000 рублей</u></p>	
3.2.	<p><u>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B019BZ2LZ от 21.08.2025*</u>, заключенный с целью обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.</p> <p>*Взаимосвязанный с ранее заключенным договором последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B00WVF2LZ от</p>	929 428 299 рублей	

	<p>03.07.2024, одобренным в соответствии с Протоколом внеочередного общего собрания участников Общества от 25.06.2024.</p> <p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 руб.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.12.2030 (включительно).</p>		
3.3.	<p><u>Договор поручительства №ДПО2_160B018X22LZ от 25.06.2025 (дата формирования)*</u> (далее в п. 3.3 – Договор поручительства), заключенный с целью обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B018X22LZ от 25.06.2025 (дата формирования) (далее в п. 3.3, 3.4 – Кредитный договор), заключенному в целях финансирования текущей деятельности Заемщика, в т.ч. в целях финансирования строительно-монтажных работ в отношении объекта: «3 секции многоквартирного 6-секционного жилого дома (№ 6.1; 6.2; 6.3 по ПЗУ) - 1 этап строительства, 3 секции многоквартирного 6-секционного жилого дома (№ 6.4; 6.5; 6.6 по ПЗУ) - 2 этап строительства», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Сибирский тракт – ЕКАД- автодорога «Екатеринбург-Кольцово» – ул. Чистая.</p> <p>*Взаимосвязанный с ранее заключенным договором поручительства №ДПО2_160B00RIV от 26.01.2024 (дата формирования), одобренным в соответствии с Решением единственного участника Общества №20 от 22.01.2024.</p> <p>Сумма кредита: 200 000 000 рублей. Дата полного погашения кредита: по 28.12.2026 (включительно).</p> <p>Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p>	<p><u>Цена Договора поручительства</u> не более 278 000 000 рублей, <u>а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 461 000 000 рублей</u></p> <p><u>Цена взаимосвязанных сделок (Договора поручительства и договора поручительства №ДПО2_160B00RIV от 26.01.2024 (дата формирования))</u> составляет не более 4 201 000 000 рублей, <u>а в случае изменения условий Кредитного договора и договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B00RIV от 15.12.2023 (дата формирования) по максимальным значениям – не более 6 903 000 000 рублей</u></p>	

	<p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.12.2029 (включительно).</p>		
3.4.	<p><u>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B018X22LZ от 21.08.2025*</u>, заключенный с целью обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.</p> <p>*Взаимосвязанный с ранее заключенным договором последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B00RIV от 30.01.2024, одобренным в соответствии Решением единственного участника Общества №20 от 22.01.2024.</p> <p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 руб.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.12.2029 (включительно).</p>	929 428 299 рублей	
4.	<u>Крупные сделки по проекту «Тихий центр»:</u>		Протокол общего собрания участников Общества от 13.11.2025
4.1.	<p><u>Взаимосвязанные сделки – Договор поручительства №ДП02_160B01DB6 от 03.10.2025 (дата формирования) и Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B01DB6 от 25.11.2025</u> (далее в п. 4.1.1, 4.1.2 – Договор поручительства и Договор последующего залога, соответственно), заключенные с целью обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (ОГРН 1136685019723; далее в п. 4.1, 4.1.1, 4.1.2, 4.2, 4.2.1, 4.2.2 – Заемщик) по договору об открытии</p>	<p>Не более 6 096 428 299 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 7 343 428 299 рублей</u></p>	

	<p>невозобновляемой кредитной линии №160B01DB6 от 30.09.2025 (дата формирования) (далее в п. 4.1, 4.1.1 – Кредитный договор), заключенному в целях финансирования/возмещения ранее понесенных затрат за счет собственных средств Заемщика по строительству 1 очереди жилого комплекса «Тихий центр» (Товарный двор), расположенного по адресу: г. Екатеринбург, в квартале улиц Челюскинцев - Беринга - Героев России: Три секции многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения (№ С2.1, С2.2, С2.3 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№3.2 по ПЗУ) – корпус № 2 – 1 этап строительства (далее – Объект), в том числе, но не исключительно на оплату выполняемых работ по строительству Объекта.</p> <p>Сумма кредита: 2 650 000 000 рублей Дата полного погашения кредита: по 28.12.2028 (включительно).</p>		
4.1.1.	<p><u>Договор поручительства</u></p> <p>Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.12.2031 (включительно).</p>	<p>Не более 5 167 000 000 рублей, <u>а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 6 414 000 000 рублей</u></p>	
4.1.2.	<p><u>Договор последующего залога</u></p> <p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 рублей.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.12.2031 (включительно).</p>	<p>929 428 299 рублей</p>	
4.2.	<p><u>Взаимосвязанные сделки – Договор</u></p>	<p>Не более 10 240 428 299</p>	

	<p><u>поручительства №ДП02_160B01DEX от 20.10.2025 (дата формирования) и Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д302 160B01DEX от 25.11.2025</u> (далее в п. 4.2.1, 4.2.2 – Договор поручительства и Договор последующего залога, соответственно), заключенные с целью обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B01DEX от 30.09.2025 (дата формирования) (далее в п. 4.2, 4.2.1 – Кредитный договор), заключенному в целях:</p> <p>1. В сумме 3 985 055 000 рублей на цели финансирования/возмещения ранее понесенных затрат за счет собственных средств Заемщика по строительству 1 очереди жилого комплекса «Тихий центр» (Товарный двор), расположенного по адресу г. Екатеринбург, в квартале улиц Челюскинцев - Беринга - Героев России: Четыре секции многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями общественного назначения (№ С1.1, С1.2, С1.3, С1.4 по ПЗУ) и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№3.1 по ПЗУ) – корпус № 1 – 2 этап строительства, (далее – Объект), в том числе, но не исключительно на оплату выполняемых работ по строительству Объекта;</p> <p>2. В сумме 180 000 000 рублей на цели финансирования текущей деятельности Заемщика.</p> <p>Сумма кредита: 4 165 055 000 рублей. Дата полного погашения кредита: по 28.06.2029 (включительно).</p>	<p>рублей, <u>а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 18 023 428 299 рублей</u></p>	
4.2.1.	<p><u>Договор поручительства</u></p> <p>Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.06.2032 (включительно).</p>	<p>Не более 9 311 000 000 рублей, <u>а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 17 094 000 000 рублей</u></p>	

4.2.2.	<p><u>Договор последующего залога</u></p> <p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 рублей.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.06.2032 (включительно).</p>	929 428 299 рублей	
5.	<p><u>Крупная сделка по проекту «Полоненко»:</u></p> <p><u>Взаимосвязанные сделки – Договор поручительства №ДП02_160B01D5V от 10.10.2025 (дата формирования) и Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №ДЗ02_160B01D5V от 25.11.2025*</u> (далее в п. 5, 5.1, 5.2 – Договор поручительства и Договор последующего залога, соответственно), заключенные с целью обеспечения исполнения обязательств ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (ОГРН 1196658078847; далее в п. 5, 5.1, 5.2 – Заемщик) по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B01D5V от 10.10.2025 (дата формирования) (далее в п. 5, 5.1 – Кредитный договор), заключенному в целях финансирования текущей деятельности Заемщика, в т.ч. в целях финансирования строительно-монтажных работ в отношении объекта жилой недвижимости: «Жилой дом по ул. Полоненко, д. 12 в г. Волгограде», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Полоненко, д. 12.</p> <p>*Взаимосвязанные с ранее заключенными сделками – договором поручительства №ДП02_160B00W6X2LZ от 03.07.2024 (дата формирования) и договором последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №ДЗ02_160B00W6X2LZ от 03.07.2024, одобренными в соответствии с Протоколом внеочередного общего собрания участников</p>	<p><u>Цена взаимосвязанных сделок (Договора поручительства и Договора последующего залога, а также договора поручительства №ДП02_160B00W6X2LZ от 03.07.2024 (дата формирования) и договора последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №ДЗ02_160B00W6X2LZ от 03.07.2024) составляет не более 1 305 049 500 рублей, а в случае изменения условий Кредитного договора и договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B00W6X2LZ от 22.05.2024 (дата формирования) по максимальным значениям – не более 2 085 049 500 рублей</u></p>	<p>Протокол общего собрания участников Общества от 20.11.2025</p>

	Общества от 27.06.2024. Сумма кредита: 120 000 000 рублей. Дата полного погашения кредита: 28.06.2026 (включительно).		
5.1.	<u>Договор поручительства</u> Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество. Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору. Срок поручительства: по 28.06.2029 (включительно).	Не более 140 000 000 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 225 000 000 рублей</u>	
5.2.	<u>Договор последующего залога</u> Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество. Предмет: последующий залог 0,01% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 49 500 рублей. Срок последующего залога: по 28.06.2029 (включительно).	49 500 рублей	
6.	<u>Крупные сделки по проектам «НКЦ ЖД5 (КБП №2) и ЖД7 (1 этап)»:</u>		Протокол общего собрания участников Общества от 24.12.2025
6.1.	<u>Взаимосвязанные сделки – Договор поручительства № ДП02_160B01CUL от 12.01.2026 (дата формирования) и Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ02_160B01CUL от 25.12.2025* (далее в п. 6.1.1, 6.1.2 – Договор поручительства и Договор последующего залога, соответственно), заключенные с целью обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (ОГРН 1136685019723; далее в п. 6.1, 6.1.1, 6.1.2, 6.2, 6.2.1, 6.2.2 – Заемщик) по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B01CUL от 20.11.2025 (дата формирования) (далее в п. 6.1, 6.1.1 – Кредитный договор), заключенному в целях</u>	Не более 5 779 428 299 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора, а также договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B019BZ2LZ от 06.08.2025 (дата формирования), №160B00WVF2LZ от 27.05.2024 (дата формирования) по максимальным значениям – не более 8 784 428 299</u>	

	<p>финансирования текущей деятельности Заемщика, в т.ч. в целях финансирования строительно-монтажных работ в отношении объекта жилой недвижимости: «Шестисекционный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения (№ 5 по ПЗУ)», расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах Сибирского тракта – бульвара Новосинарского – улицы Алексея Пискунова».</p> <p>*Взаимосвязанные с ранее заключенными договорами поручительства №ДПО2_160B019BZ2LZ от 06.08.2025 (дата формирования), №ДПО2_160B00WVF2LZ от 03.07.2024 (дата формирования) и договорами последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B019BZ2LZ от 21.08.2025, №Д302_160B00WVF2LZ от 03.07.2024, одобренными в соответствии с решениями общего собрания участников Общества (протоколы от 19.08.2025, от 25.06.2024).</p> <p>Сумма кредита: 100 000 000 рублей. Дата полного погашения кредита: 28.12.2027 (включительно).</p>	рублей	
6.1.1.	<p><u>Договор поручительства</u></p> <p>Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.12.2030 (включительно).</p>	<p>Не более 151 000 000 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 480 000 000 рублей</u></p>	
6.1.2.	<p><u>Договор последующего залога</u></p> <p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в</p>	929 428 299 рублей	

	<p>уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 рублей.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.12.2030 (включительно).</p>		
6.2.	<p><u>Взаимосвязанные сделки – Договор поручительства №ДПО2_160B01FF7 от 21.11.2025 (дата формирования) и Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ02_160B01FF7 от 25.12.2025*</u> (далее в п. 6.2, 6.2.1, 6.2.2 – Договор поручительства и Договор последующего залога, соответственно), заключенные с целью обеспечения исполнения обязательств Заемщика по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B01FF7 от 21.11.2025 (дата формирования) (далее в п. 6.2, 6.2.1 – Кредитный договор), заключенному в целях финансирования/возмещения ранее понесенных затрат за счет собственных средств Заемщика по строительству многоэтажного многосекционного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, в границах Сибирского тракта - бульвара Новосинарского – улицы Алексея Пискунова – 1 этап строительства (далее – Объект), в том числе, но не исключительно на оплату выполняемых работ по строительству Объекта.</p> <p>Сумма кредита: 1 880 000 000 рублей. Дата полного погашения кредита: по 28.06.2028 (включительно).</p>	<p>Не более 4 259 428 299 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 6 964 428 299 рублей</u></p>	
6.2.1.	<p><u>Договор поручительства</u></p> <p>Стороны: Банк: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Поручитель: Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком перед Банком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.06.2031 (включительно).</p>	<p>Не более 3 330 000 000 рублей, а в случае <u>изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям – не более 6 035 000 000 рублей</u></p>	
6.2.2.	<p><u>Договор последующего залога</u></p>	<p>929 428 299 рублей</p>	

<p>Стороны: Залогодержатель: ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195); Залогодатель: Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 рублей.</p> <p>Срок последующего залога: по 28.06.2031 (включительно).</p>		
---	--	--

X. Отчет о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, заключенных Обществом в 2025 году

В соответствии с п. 9. ст. 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» и пп. 23 п. 13.2 Устава Общества положения ст. 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» (заинтересованность в совершении сделок) к Обществу не применяются.

В 2025 году Общество заключало сделки с заинтересованностью на рыночных условиях. Условия заключения данных сделок проходят предварительную экспертизу профильными службами Общества.

XI. Дополнительная информация

Информация об аудиторе Общества:

Общество подлежит обязательному аудиту.

Решением общего собрания участников Общества (Протокол общего собрания участников Общества от 25.04.2025 г.) аудитором Общества утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Листик и Партнеры» (ОГРН 1027402317920, ИНН 7447032686, место нахождения: 454091, Челябинская область, г. Челябинск, ул. Пушкина, д. 6В, сокращенное наименование: ООО «Листик и Партнеры», является корпоративным членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ): 11606060856 от 21 ноября 2016 г.).

Генеральный директор

Е.П. Скибицкая

