

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**Акционерам публичного акционерного
общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
о бухгалтерской отчетности публичного
акционерного общества «ИНВЕСТ-
ДЕВЕЛОПМЕНТ» за период с 1 января по
31 декабря 2025 года**

**Москва
2026**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1125027019171), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о финансовых результатах за 2025 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2025 год и отчета о движении денежных средств за 2025 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Как описано в пункте 19 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год по состоянию на 31.12.2025 краткосрочные обязательства Общества превышают стоимость его оборотных активов на 749 004 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 краткосрочная задолженность Общества по биржевым облигациям и договорам займа составила 754 647 тыс. руб., при этом Общество не располагает надежным источником средств для погашения данной задолженности в срок.

По состоянию на 31 декабря 2025 года краткосрочные обязательства включали долг по выплате купонного дохода и по погашению части номинальной стоимости биржевых облигаций, эмитированных аудируемым лицом, в общей сумме 745 795 тыс. руб., накопленные с апреля 2022 года, начиная с которого аудируемым лицом были допущены дефолты в связи с неосуществлением выплат по биржевым облигациям. Организатором торгов ПАО Московская Биржа прекращены с 23 мая 2023 года торги биржевыми облигациями и акциями аудируемого лица в связи с нарушением аудируемым лицом условий эмиссии биржевых облигаций. Также у аудируемого лица отсутствуют источники финансирования для выплаты 02 апреля 2026 года очередного купонного дохода и погашения очередной части номинальной стоимости облигаций в общей сумме 72 126 тыс. руб.

Все вышеописанные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать свою деятельность непрерывно, вследствие чего аудируемое лицо может не иметь возможности реализовать свои активы и погасить свои обязательства в рамках обычных условий ведения бизнеса. Информация по этому вопросу, раскрытая в бухгалтерской отчетности аудируемого лица, не является адекватной, поскольку Обществом не указаны источники средств, которые бы позволили бы полноценно урегулировать задолженность.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность

аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту бухгалтерской отчетности общественно значимых организаций. Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для аудита бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте аудита бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах. В дополнение к обстоятельству, изложенному в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

1. *Переоценка основных средств – показатели строк 1150 и 1340 бухгалтерского баланса, пояснения 4.1 (табличная часть), пояснения пункт 5 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах*

В бухгалтерской отчетности отражена проведенная аудируемым лицом в 2025 году дооценка в сумме 98 277 тыс. руб. балансовой стоимости земельных участков, находящихся в собственности аудируемого лица, до рыночной стоимости, подтвержденной независимым оценщиком.

Принимая во внимание необходимость применения независимым оценщиком профессионального суждения в отношении значимой для аудита оценки рыночной стоимости земельных участков и важность вопроса в контексте количественных и качественных факторов, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Мы проанализировали результаты оценки земельных участков с тем, чтобы подтвердить применение надлежащих методов оценки рыночной стоимости, а также протестировали корректность расчета величины переоценки и отражения ее результатов в бухгалтерской отчетности.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в бухгалтерской отчетности аудируемого лица относительно переоценки внеоборотных активов и применяемой учетной политики в соответствующей части.

2. *Классификация обязательств по срокам погашения - пояснение 8.1., 8.2. (табличная часть), пояснения пункт 9 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах*

В бухгалтерской отчетности аудируемого лица отражены долгосрочные и краткосрочные заемные обязательства в общей сумме 1 064 632 тыс. руб., включая краткосрочные обязательства по биржевым облигациям аудируемого лица в сумме соответственно 745 795 тыс. руб., долгосрочные займы и кредиты в сумме 266 014 тыс. руб., а также долгосрочные прочие обязательства по приобретенным правам требования в сумме 755 579 тыс. руб.

Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой в связи с существенной величиной заемных и прочих обязательств и значительным влиянием их классификации по срокам погашения в бухгалтерской отчетности на структуру бухгалтерского баланса и на оценку ликвидности.

Аудируемым лицом не погашены своевременно краткосрочные обязательства в общей сумме 745 795 тыс. руб. по выплате купонного дохода и погашению части номинальной стоимости биржевых облигаций (организатором торгов прекращены в 2023 году торги биржевыми облигациями и акциями аудируемого лица). Также в 2025 году произошло увеличение прочих обязательств по приобретенным правам требования на 110 175 тыс. руб. в результате снижения курса иностранных валют по обязательствам в рамках договоров цессии и уменьшения общей суммы обязательств по займам и кредитам на 965 тыс. руб. В 2025 году аудируемому лицу удалось достичь договоренности с кредиторами о реструктуризации части долга и продлении срока его погашения.

Наши аудиторские процедуры включали: проверку обоснованности выполненной руководством аудируемого лица классификации обязательств по срокам погашения; анализ правовых и учетных аспектов, относящихся к имевшим место в отчетном периоде изменениям в составе прав требования и прочих обязательств; анализ влияния факта несоблюдения аудируемым лицом условий погашения обязательств на их квалификацию; получение пояснений от руководства аудируемого лица в отношении планов и сопутствующих действий по преодолению влияния негативных фактов на финансовое положение и последующую деятельность аудируемого лица; рассмотрение предоставленных аудируемым лицом подтверждений от владельцев биржевых облигаций об отсутствии у них намерений по предъявлению требований о досрочном погашении облигаций и купонного дохода в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты, а также об отсутствии намерений по предъявлению требований о банкротстве аудируемого лица.

Мы также выполнили процедуры по существу в отношении оценки величины обязательств с учетом курса иностранных валют, оценили полноту и достаточность раскрытия информации по заемным и прочим обязательствам в бухгалтерской отчетности.

**3. Оценка и классификация финансовых вложений - пояснение 5.1 (табличная часть),
пояснение пункт 6 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах**

Мы рассматриваем данный вопрос как ключевой в связи с существенной величиной финансовых вложений, что обуславливает значительное влияние оценки и классификации данного вида активов на структуру бухгалтерского баланса и оценку ликвидности аудируемого лица.

В бухгалтерской отчетности аудируемого лица по состоянию на 31 декабря 2025 года отражены долгосрочные финансовые вложения в виде вкладов в уставные капиталы других организаций (дочерних и зависимых хозяйственных обществ) в сумме 1 156 975 тыс. руб. Доходы в форме дивидендов по финансовым вложениям в виде вкладов в уставные капиталы в 2025 году отсутствовали. По указанным финансовым вложениям не определяется текущая рыночная стоимость, оценка таких финансовых вложений принимается на основании значительных оценочных суждений руководства, и в отношении них требовалось оценить риск существенного снижения стоимости ниже величины экономических выгод, которые аудируемое лицо рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности. В 2025 году аудируемым лицом создан резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью вкладов в уставные капиталы на конец отчетного года в размере 27 243 тыс. руб.

Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о финансовых вложениях включали: оценку порядка формирования оценочных суждений в отношении финансовых вложений; проведение процедур по существу в целях анализа наличия признаков устойчивого снижения стоимости финансовых вложений и соблюдения условий обесценения данных активов; анализ состава имущества дочерних и зависимых хозяйственных обществ и установление фактов отсутствия значительных изменений справедливой стоимости земельных участков, выраженной в иностранной валюте; проверку осуществленного аудируемым лицом тестирования финансовых вложений на обесценение и оценку корректности величины созданного резерва под обесценение на отчетную дату; анализ правильности классификации финансовых вложений в бухгалтерской отчетности в качестве долгосрочных. Мы также оценили достаточность, полноту и корректность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, в отношении финансовых вложений и применяемой учетной политики в соответствующей части.

Информация, отличная от бухгалтерской отчетности и аудиторского заключения о ней

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете аудируемого лица, но не включает бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Наше мнение о бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она нам будет предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте руководству и лицам, отвечающим за корпоративное управление, и потребовать внесения исправления выявленных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- д) проводим оценку представления бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

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

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

Гоголевская Марина Александровна,
действующий от имени аудиторской организации
на основании Доверенности № 08/2026 от 31.12.2025,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606025094) _____ (подпись)

Аудиторская организация:
Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
127051, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пл. Малая Сухаревская, д. 12
ОРНЗ 11906106131

«31» марта 2026 года



Бухгалтерская отчетность за 2025 г.

Организация: ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество
Форма собственности: частная
Адрес в пределах места нахождения
125040, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 20, строение 1

по ОКПО	29381514
ИНН	7714933728
по ОКОПФ	12247
по ОКФС	34

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
АО "ЭНЕРДЖИ КОНСАЛТИНГ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7717149511
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1047717034640

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность
Общее собрание акционеров

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2025 г.

Организация: <u>ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"</u>	Форма по ОКУД	Коды
Единица измерения <u>в тыс. руб.</u>	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710001
	по ОКПО	31 12 2025
	по ОКЕИ	29381514
		384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 408 039	3 309 835	3 247 675
	в том числе:				
	земельные участки		3 403 118	3 304 841	3 242 609
	здания и сооружения		326	399	471
	вложения в инвестиционный актив		4 595	4 595	4 595
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 159 975	1 156 517	1 175 629
	в том числе:				
	участие в капитале		1 159 975	1 156 517	1 175 629
	Отложенные налоговые активы	1180	34 882	92 182	65 722
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	4 566	22 104
	Итого по разделу I	1100	4 602 896	4 563 099	4 511 130
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	38	38	38
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 948	4 477	4 067
	Дебиторская задолженность	1230	731	4 685	1 793
	в том числе:				

	долгосрочная		-	-	-
	краткосрочная		731	4 685	1 793
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	340	7 233	16
	Прочие оборотные активы	1260	2 585	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 643	16 432	5 914
	БАЛАНС	1600	4 608 539	4 579 532	4 517 044

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	2 110 524	2 110 524	2 110 524
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	1 647 088	1 548 811	1 486 579
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	857	857	857
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 036 938)	(1 020 130)	(892 165)
	Итого по разделу III	1300	2 721 531	2 640 062	2 705 795
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	318 837	298 145	235 445
	в том числе:				
	облигации		-	69 027	206 150
	займы и кредиты		266 014	199 028	27 771
	проценты начисленные		52 822	30 090	1 524
	Отложенные налоговые обязательства	1420	36 758	3 228	15 777
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	776 767	890 286	780 098
	в том числе:				
	обязательства по приобретенным правам требования		755 579	865 754	780 098
	прочие кредиторы		21 187	24 532	-
	Итого по разделу IV	1400	1 132 361	1 191 659	1 031 320
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	745 795	740 105	709 124
	в том числе:				
	облигации		745 795	664 575	502 895
	займы и кредиты		-	67 951	182 523
	проценты начисленные		-	7 579	23 706
	Кредиторская задолженность	1520	8 784	7 639	39 433
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	68	68	68
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	1	-	31 305
	в том числе:				
	обязательства по приобретенным правам требования		1	-	31 305
	Итого по разделу V	1500	754 647	747 811	779 930
	БАЛАНС	1700	4 608 539	4 579 532	4 517 044

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

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

Организация: ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Единица измерения в тыс. руб.

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

Коды		
0710002		
31	12	2025
29381514		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Выручка	2110	600	238
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	600	238
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(9 039)	(6 862)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(8 439)	(6 624)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(35 830)	(59 545)
	Прочие доходы	2340	137 488	6
	Прочие расходы	2350	(19 197)	(100 810)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	74 022	(166 973)
	Налог на прибыль организаций	2410	(90 830)	39 010
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(90 830)	39 010
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(16 808)	(127 963)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	98 277	62 232
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	81 469	(65 731)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900	(7,96)	(60,63)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

Отчет об изменениях капитала
за 2025 г.

Коды		
0710004		
31	12	2025
29381514		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

по ОКПО

по ОКЕИ

Организация: ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Единица измерения в тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной доли)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	2 110 524	-	1 486 579	-	857	(892 165)	2 705 795
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3101	2 110 524	-	1 486 579	-	857	(892 165)	2 705 795

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	(127 965)	(127 965)
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	62 232	-	-	-	62 232
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г.	3250	2 110 524	-	1 548 811	-	857	(1 020 130)	2 640 062
	На 31 декабря 2024 г.	3200	2 110 524	-	1 548 811	-	857	(1 020 130)	2 640 062
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3201	2 110 524	-	1 548 811	-	857	(1 020 130)	2 640 062

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(16 808)	(16 808)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	98 277	-	-	-	98 277
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2025 г.	3300	2 110 524	-	1 647 088	-	857	(1 036 938)	2 721 531

Генеральный директор
(наименование должности)

Штернянов Владимир Бойцев
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

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

Организация: ПАО "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Единица измерения в тыс. руб.

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

Коды		
0710005		
31	12	2025
29381514		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	2 433	236
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	249	236
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	2 184	-
	Платежи - всего	4120	(24 638)	(37 093)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(3 349)	(1 408)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 868)	(3 727)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(5 640)	(4 026)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	прочие платежи	4129	(12 781)	(27 932)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(22 205)	(36 857)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	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	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	35 962	59 074
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	35 962	58 604
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	470

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 2025 г.	За 2024 г.
	Платежи - всего	4320	(20 650)	(15 000)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
	на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
	в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(20 650)	(15 000)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	15 312	44 074
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(6 893)	7 217
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	7 233	16
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	340	7 233
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		На начало года		поступило		списано		переклассифицировано	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период			На конец периода	
		фактические затраты		накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве нематериальных активов	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	слисано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)

Штерняков Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

4. Основные средства
4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		стисано		амортизация		переееена		переклассифицировано	
		первоначальная (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	поступило	первоначальная (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	обесечение	первоначальная (переееенная) стоимость	накопленная амортизация	первоначальная (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За 2025 г.	3 305 928	(689)	-	-	-	(72)	98 277	-	3 404 205	(761)
в том числе:	За 2024 г.	3 243 696	(616)	-	-	-	(72)	62 232	-	3 305 928	(689)
Земельные участки	За 2025 г.	3 304 841	-	-	-	-	-	98 277	-	3 403 118	-
Здания	За 2025 г.	3 242 609	(689)	-	-	-	(72)	62 232	-	3 304 841	(761)
Инвестиционная недвижимость	За 2025 г.	1 087	(616)	-	-	-	(72)	-	-	1 087	(689)
- всего	За 2024 г.	1 087	(616)	-	-	-	(72)	-	-	1 087	(689)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода			
		На начало года		стисано		амортизация		переееена		переклассифицировано	
		фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	обесечение	фактическая (переееенная) стоимость	накопленная амортизация	фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение
Права пользования активами - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	фактическая (переееенная) стоимость
Амортизируемые основные средства - всего	326	399	399	471	471	471
в том числе:						
Здание	326	399	399	471	471	471
Неамортизируемые основные средства - всего	3 403 118	-	3 304 841	3 242 609	-	-
Основные средства, потребляемые для операций, в отношении которых с течением времени не изменяются	3 403 118	-	3 304 841	3 242 609	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)	фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	фактическая (переееенная) стоимость
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего	-	-	-	-	-	-
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	-	-	-	-	-	-
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	Изменения за период						На конец периода	
		фактические затраты	накопленные обесечение	затраты	обесечение	стисано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленные обесечение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За 2025 г.	4 595	-	-	-	-	-	4 595	-
	За 2024 г.	4 595	-	-	-	-	-	4 595	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
		фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение	поступило	переееена	фактическая (переееенная) стоимость	накопленные амортизация и обесечение
Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Период	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	описано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание инвестиционной недвижимости - всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление инвестиционной недвижимости	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
- всего	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)


Штернянов Владимир Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

5. Финансовые вложения

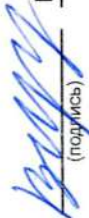
5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	1 187 217	(30 701)	-	-	-	-	3 458	-	1 187 217	(27 243)
	За 2024 г.	1 187 217	(11 586)	-	-	-	-	(19 113)	-	1 187 217	(30 701)
в том числе: участие в капитале	За 2025 г.	1 187 217	(30 701)	-	-	-	-	-	-	1 187 217	(27 243)
	За 2024 г.	1 187 217	(11 586)	-	-	-	-	(19 113)	-	1 187 217	(30 701)
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За 2025 г.	1 187 217	(30 701)	-	-	-	-	3 458	-	1 187 217	(27 243)
	За 2024 г.	1 187 217	(11 586)	-	-	-	-	(19 113)	-	1 187 217	(30 701)

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение		
Запасы - всего	За 2025 г.	38	-	-	-	-	-	-	X	38	-
	За 2024 г.	38	-	-	-	-	-	-	X	38	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

7. Дебиторская задолженность

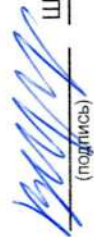
7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)					На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило		погашено	списано		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления		на расходы	восстановление резерва		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
авансы выданные	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	За 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За 2025 г.	4 685	-	392	-	(4 346)	-	-	731	-
	За 2024 г.	1 793	-	4 150	-	(1 258)	-	-	4 685	-
расчеты с покупателями и заказчиками	За 2025 г.	34	-	132	-	-	-	-	166	-
	За 2024 г.	33	-	24	-	(23)	-	-	34	-
авансы выданные	За 2025 г.	550	-	260	-	(337)	-	-	473	-
	За 2024 г.	528	-	347	-	(325)	-	-	550	-
прочая	За 2025 г.	4 101	-	-	-	(4 009)	-	-	92	-
	За 2024 г.	1 232	-	3 779	-	(910)	-	-	4 101	-
Итого	За 2025 г.	4 685	-	392	-	(4 346)	-	-	731	-
	За 2024 г.	1 793	-	4 150	-	(1 258)	-	-	4 685	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

Генеральный директор
(наименование должности)


(подпись)

Шчербанов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

8. Обязательства

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

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		списано			
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы	переклассифицировано	
Долгосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	1 188 431	55 545	57 942	(137 288)	-	(69 027)	1 095 603
	3а 2024 г.	1 015 543	145 032	34 374	(46 281)	-	39 763	1 188 431
	3а 2025 г.	69 027	-	-	-	-	(69 027)	-
	3а 2024 г.	206 150	-	-	-	-	(137 123)	69 027
займы	3а 2025 г.	229 118	55 545	57 942	(23 769)	-	-	318 836
	3а 2024 г.	29 295	87 327	34 374	(42 927)	-	121 049	229 118
прочая	3а 2025 г.	890 286	-	-	(113 519)	-	-	776 767
	3а 2024 г.	780 098	57 705	-	(3 354)	-	55 837	890 286
Краткосрочные обязательства - всего	3а 2025 г.	747 744	15 127	18 127	(95 473)	-	69 027	754 552
	3а 2024 г.	779 861	17 820	48 256	(56 867)	(1 563)	(39 763)	747 744
	3а 2025 г.	3 621	471	-	(15)	-	-	4 077
	3а 2024 г.	1 440	2 238	-	(57)	-	-	3 621
авансы полученные	3а 2025 г.	122	235	-	(109)	-	-	248
	3а 2024 г.	22 910	1 744	-	-	-	(24 532)	122
расчеты по налогам и взносам	3а 2025 г.	3 895	13 459	453	(14 338)	-	-	3 469
	3а 2024 г.	15 083	13 838	1 363	(24 826)	(1 563)	-	3 895
кредиты	3а 2025 г.	664 575	-	12 193	-	-	69 027	745 795
	3а 2024 г.	502 895	-	24 557	-	-	137 123	664 575
займы	3а 2025 г.	75 530	-	5 481	(81 011)	-	-	-
	3а 2024 г.	206 228	-	22 335	(31 984)	-	(121 049)	75 530
прочая	3а 2025 г.	1	962	-	-	-	-	963
	3а 2024 г.	31 305	-	1	-	-	(31 305)	1
Итого	3а 2025 г.	1 936 175	70 672	76 069	(232 761)	-	X	1 850 155
	3а 2024 г.	1 795 404	162 852	82 630	(103 148)	(1 563)	X	1 936 175

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	745 795	664 575	502 895
в том числе:			
кредиты	745 795	664 575	502 895

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	списано		
				погашено	как избыточная сумма	

Оценочные обязательства - всего	За 2025 г.	68	-	-	-	68
	За 2024 г.	68	-	-	-	68

Генеральный директор
(наименование должности)



(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

30 марта 2026 г.

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	3а 2025 г.	3а 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	2 865	2 823
Отчисления на социальные нужды	865	845
Амортизация	72	72
Прочие затраты	5 236	3 122
Итого по элементам	9 038	6 862
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	9 038	6 862

Генеральный директор _____ Штерянов Владимир Бойчев
(наименование должности) (подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2026 г. _____

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2025 год ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (далее - «бухгалтерская отчетность») ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2025 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Годовая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет 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.

Все суммы представлены в тыс. рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Основными видами деятельности Общества в 2025 году являлись:

- 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группы;
- 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- 68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;

2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование:	Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Сокращенное наименование:	ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Юридический адрес:	РФ, 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1
Сведения о регистрации: ОГРН	1147746431469
ИНН	7714933728
Размер уставного капитала:	2 110 524
Сведения об акционерах, владеющих более чем 20 % уставного капитала	Общее количество лиц, зарегистрированных в реестре акционеров Общества - 4 акционеров, в т.ч. с долей, владеющих не менее, чем по 20 % каждый: - ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» - 49,3411% - АО «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ» - 30,7255 %
Общество не имеет филиалов	

	за период с 1 января по 31 декабря 2025	за период с 1 января по 31 декабря 2024
Среднегодовая численность работающих (человек)	3	3

Сведения об органах управления:

Общее собрание акционеров (участников)

Состав Совета директоров:

председатель Совета - Манчева В.П.

и члены в количестве 5 человек:

1. Манчева В.П.

2. Деспотов М.Т.
3. Ценев Х.И.
4. Такучева Ю.А.
5. Белянская М.Г.

Единоличный исполнительный орган - генеральный директор **Штерянов В.Б.**

Информация о комитете СД по аудиту в количестве 3 человек – председатель Такучева Ю.А.

Персональный состав:

1. Манчева В.П.
2. Деспотов М.Т.
3. Такучева Ю.А.

Информация о выплаченных вознаграждениях аудиторской организации за 2025 год – 950 тыс. руб.

Сведения об акциях.

количество размещенных акций, 2 110 524

в том числе кол-во акций, оплаченных акционерами 2 110 524

кол-во акций, не оплаченных акционерами отсутствуют

количество собственных акций, принадлежащих обществу отсутствуют

количество объявленных акций нет.

Общество имеет дочерние организации:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное 17 февраля 2015 года. Свидетельство выдано МИФНС № 18 по Республике Татарстан, ОГРН 1151690012198, ИНН 1655320469, КПП 165501001. Место нахождения ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» - 420043, г. Казань, ул. Вишневского, 24, офис 304. Доля участия по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023 – 100%.

Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ООД) «ГОЛФ ПЛЮС», ЕИК/ПИК 131366885/1188/2005 110, зарегистрированное в торговом реестре Республики Болгария агентством регистрации города Варна с местом нахождения в Республике Болгария, г. Варна, 9000, область Варна, муниципалитет Варна, р-н Приморски, ж.к. ж.к. Свети Свети Константин Елена, административное здание. Доля участия по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023- 81,57%.

Акционерное общество (АД) Шабла Марина, ЕИК/ПИК 200831032, зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария (обл. Добрич, общ. Шабла, гр. Шабла, 9680, улица, Но, ж.к., бл., вх., ап. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА НА ПРОУЧВАНЕ И ДОБИВ НА НЕФТ ИГАЗАД5.6). Доля участия по состоянию на 31.12.2024 и 31.12.2023- 53 %.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета) (пункт 45 ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»)

Изменение учетной политики

1) В связи с применением ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» в учетную политику Общества на 2025 год были внесены следующие изменения.

1.1 Изменен порядок раскрытия информации в годовой бухгалтерской отчетности (п. 8-50 ФСБУ 4/2023);

1.2. Разработаны на основании образцов форм отчетности, предусмотренных ФСБУ 4/2023, утверждены и используются формы годовой бухгалтерской отчетности с учетом специфики деятельности организации (подп. а п. 69 ФСБУ 4/2023)

1.3. Последовательность представления информации в пояснениях приведена в соответствии последовательности представления информации в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете о целевом использовании средств, отчете об изменениях капитала, отчете о движении денежных средств, за исключением случаев, когда это противоречит содержанию информации (п. 49 ФСБУ 4/2023)

1.4. Каждое пояснение имеет номер, и соответствующий показатель бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета о целевом использовании средств, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, к которому в бухгалтерской отчетности имеется пояснение, сопровождается указанием на такое пояснение (номер пояснения). (п. 50 ФСБУ 4/2023).

1) Показатель бухгалтерской отчетности признается существенным и отражается обособленно, если его значение составляет не менее 5 (пяти) процентов от итога данных по соответствующей строке баланса.

Качественный критерий существенности определяется исходя из специфики деятельности организации и раскрывается в пояснениях к бухгалтерскому балансу;

2) инвентаризация активов и обязательств осуществляется Организацией в соответствии с ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 1 апреля 2025 года

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете одним из следующих способов:

1. по первоначальной стоимости;

П. 13 ФСБУ 6/2020

а) группа основных средств, подлежащих переоценке – земельные участки;

б) дата проведения последней переоценки основных средств – 31.12.2025;

в) для целей переоценки привлекались оценщики;

П. 46 ФСБУ 6/2020

Амортизация объектов основных средств производится:

1. линейным способом

П. 35; 36 ФСБУ 6/2020

Начисление амортизации объекта основных средств:

1. начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета

П. 33 ФСБУ 6/2020

Объекты основных средств стоимостью не более 100 тыс.руб. за единицу списываются на расходы единовременно в периоде приобретения.

Критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев) 300 тыс. руб.

п. 10 ФСБУ 6/2020

Принятые сроки полезного использования основных средств, использованные для начисления амортизации

Группы основных средств	Сроки полезного использования (год)
Сооружения - здание трансформаторной	15 лет

п. 8,9 ФСБУ 6/2020

- 1) Сроком полезного использования считается период, в течение которого использование объекта основных средств будет приносить экономические выгоды организации.
- 2) Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:
 - а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

Запасы

Единицей бухгалтерского учета запасов является:

- отдельный объект;

(П. 6 ФСБУ 5/2019)

Материалы для управленческих нужд списываются сразу в расходы

(П.27 ФСБУ 5/2019)

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;

Финансовые вложения

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года :

П. 37 ПБУ 19/02

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется способом :

- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

Дебиторская задолженность

Резерв сомнительных долгов формируется на основании приказа генерального директора на 31 декабря отчетного года .

Если задолженность является нереальной к взысканию, то задолженность списывается в состав прочих расходов в размере 100 % независимо от сроков погашения.

Учет расходов по займам и кредитам

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения равномерно.

Расходы

Управленческие расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», относятся в конце каждого месяца/квартала в состав расходов на продажу (дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08.1 «Управленческие расходы»).

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

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

По критерию связи с деятельностью контрагентов или связи поступлений и выплат другим лицам Общество отражает свернуто следующие денежные потоки:

б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

п. 11 ПБУ 4/99

Налог на прибыль

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы (ОНА) и отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются:

- развернутым способом

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» при формировании отложенных налогов применяется:

- балансовый метод

4. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Описание ошибки	Статья ОФР	ОФР на 31.12.2024 до корректировки	ОФР на 31.12.2024 после корректировки	Существенность ошибки
	2300	(166973)	(166973)	
Ошибка программы (сбой обновления)	2410	33401	39010	
Ошибка программы (сбой обновления)	2412	33401	39010	
Ошибка программы (сбой обновления)	2460	5609	0	Не существенна
	2400	(127963)	(127963)	

5. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Наличие и движение основных средств и объектов инвестиционной недвижимости и накопленная амортизация представлены в Таблице № 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Основные средства, которые не подлежат амортизации в разрезе групп: тыс. руб.

Объекты основных средств	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Земельные участки	3 403 118	3 304 841	3 242 609
Итого	3 403 118	3 304 841	3 242 609

Информация об основных средствах (по группам) в разрезе первоначальной (переоцененной) стоимости, накопленной амортизации и накопленного обесценения на начало и конец отчетного периода: тыс. руб.

Группы основных средств	На 31.12.2025 г.			На 31.12.2025 г.		
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Обесценение	срок полезного использования, год	способ начисления амортизации	ликвидационная стоимость
Сооружение ТП-9 (1000)	1 087	761	0	15	линейный	0

Группы основных средств	На 31.12.2024 г.			На 31.12.2024 г.		
	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	Обесценение	срок полезного использования, год	способ начисления амортизации	ликвидационная стоимость
Сооружение ТП-9 (1000)	1 087	689	0	15	линейный	0

а) дата проведения последней переоценки основных средств – 31.12.2025

б) привлекался ли независимый оценщик к проведению переоценки - да

в) методы и допущения, принятые при определении справедливой стоимости основных средств, включая информацию об использовании наблюдаемых рыночных цен:

- сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка, (спрос и предложение, конкуренцию, ограничения и т.д.), присутствующих на дату оценки;

- доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);

- затратный метод при оценке земельных участков не используется.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки применяются все вышеперечисленные методы.

д) При первичной переоценке ОС (основных средств) сумма дооценки отражается на счете 83 «Добавочный капитал». В Бухгалтерском балансе – по строке «Переоценка внеоборотных активов», в Отчете о финансовых результатах – по строке «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода». Сумма уценки отражается в составе прочих расходов организации.

При последующих переоценках сумма дооценки равная сумме уценки объекта, проведенной в предыдущих периодах, отражается в составе прочих доходов, превышение дооценки над суммой уценки отражается в добавочном капитале. Аналогичным образом отражается уценка – уценка в сумме не превышающей дооценку объекта, проведенную в предыдущих периодах, относится на уменьшение добавочного капитала, превышение уценки над суммой дооценки относится на прочие расходы.

е) Списание дооценки, отраженной в составе капитала, на нераспределенную прибыль происходит

- единовременно при списании объекта основных средств, по которому была накоплена дооценка.

Информация об изменениях стоимости основных средств (кроме объектов инвестиционной недвижимости), в которой они приняты к бухгалтерскому учету (достройка, дооборудование, реконструкция) представлена в Таблице № 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств (кроме объектов инвестиционной недвижимости) представлена в Таблице № 4.5 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

6. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице № 5.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

По состоянию на данные отчетные даты стоимость финансовых вложений составила: тыс. руб.

	На 31.12.2025 г.	На 31.12. 2024 г.	На 31.12. 2023 г.
Долевые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	1 159 975	1 156 517	1 175 629

Величина резерва под обесценение финансовых вложений:

Тыс. руб.

	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
Вид ФВ 1			
- величина резерва, созданного в отчетном году	-	19 113	11 588
- величины резерва, признанного прочим доходом отчетного периода	3 458	-	-
- сумма резерва, использованного в отчетном году	-	-	-

7. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице № 7.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Общество не формировало резерв сомнительных долгов, поскольку вся дебиторская задолженность является текущей.

Дебиторская задолженность за авансы, перечисленные поставщикам, отражена за вычетом сумм НДС.

8. КАПИТАЛ

Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2025 г.; 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. уставный капитал Общества состоит:

Наименований акций	На 31.12.2025 г		На 31.12.2024 г		На 31.12.2023 г	
	Количество, шт	Стоимость (тыс.руб.)	Количество, шт	Стоимость (тыс.руб.)	Количество, шт	Стоимость (тыс.руб.)
Привилегированные акции	-	-	-	-	-	-
Обыкновенные акции	2 110 524	2 110 524	2 110 524	2 110 524	2 110 524	2 110 524

	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
Базовая прибыль на акцию:	(7 рублей 96 копеек)	(60 рублей 63 копейки)
<i>Комментарий: Базовая прибыль на одну акцию, определяемая как отношение чистой прибыли отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных именных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода</i>	Чистая прибыль -(16 807 346) руб. Ср. взв. кол-во акций - 2 110 524 шт.	Чистая прибыль-(127 964 743) руб. Ср. взв. кол-во акций - 2 110 524 шт.

В связи с тем, что в Обществе нет конвертируемых в акции ценных бумаг, то основания для разводнения прибыли на акцию отсутствуют.

Резервный капитал:

Согласно уставу Общества резервный капитал сформирован из расчета 5% от величины уставного капитала за счет ежегодных отчислений в размере 5 % от чистой прибыли до достижения размера , установленного Уставом.

	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Резервный капитал	857	857

Чистые активы

Тыс. руб

	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Чистые активы	2 721 531	2 640 062

9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Информация о наличии и движении заемных средств за отчетный период представлена в Таблице № 8.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Краткосрочные заемные средства

Краткосрочные заемные средства на 31.12.2025 г. имели следующую структуру:

Наименование	Остаток кредитов 31.12.2025 тыс. руб	на г.,	Остаток кредитов 31.12.2025 г. в валюте кредита указанием валюты	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Облигации:						
облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	745 795		-	9	02.04.2026	Без обеспечения
Итого облигации	745 795					
Итого заемные средства	745 795					

Наименование	Остаток кредитов 31.12.2024 тыс. руб.	на г.,	Остаток кредитов 31.12.2024г., в валюте кредита указанием валюты	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	55 530		523 (Евро)	3,8	10.12.2026	Без обеспечения
Кредиты:	20 000			27,5	10.07.2025	Без обеспечения
Облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	664 575			9	04.04.2025	Без обеспечения
Прочие (валюта)	-			-		Без обеспечения
Прочие (рубль)	-			-		Без обеспечения
Итого заемные средства	740 105		523 (Евро)			

Наименование	Остаток кредитов 31.12.2023г., тыс. руб.	на	Остаток кредитов 31.12.2023г., в валюте кредита указанием валюты	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	116 990		1 180 (Евро)	3,8	10.12.2025	Без обеспечения

Займы	69 239		10	2025	Без обеспечения
Кредиты:	20 000		28,5	10.07.2025	Без обеспечения
Облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	502 895		9	04.04.2025	Без обеспечения
Прочие (валюта)	-		-	2025	Без обеспечения
Прочие (рубль)	31 305		-	30.12.2025	Без обеспечения
Итого заемные средства	740 429	1 180 (Евро)			

Балансовая стоимость краткосрочных кредитов и займов, выраженная в следующих валютах:

	На 31.03.2025 г.	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г
Российские рубли, тыс. руб	617 519	568 492	484 599
Доллары США	-	-	-
Евро, тыс. евро	-	452	700
Прочие валюты	-	-	-

Долгосрочные заемные средства

Долгосрочные заемные средства по состоянию на 31.12.2025 г. имели следующую структуру:

Наименование	Остаток кредитов 31.12.2025 г., тыс. руб.	Остаток кредитов на 31.12.2025 г. в валюте кредита указанием валюты	Годовая процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	136 877	1 487 (Евро)	3,8	31.12.2027	Без обеспечения
Займы	181 960		10	31.12.2027	Без обеспечения
Прочие (валюта)	745 462	8 095 (Евро)	-	30.12.2027	Без обеспечения
Прочие (рубль)	31 305		-	31.12.2027	Без обеспечения
Итого заемные средства	1 095 604	9 582 (Евро)			

Наименование	Остаток кредитов на 31.12.2024г., тыс. руб.	Остаток кредитов на 31.12.2024 г. в валюте кредита указанием валюты	Годовая процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	97 034	1 438 (Евро)	3,8	31.12.2026	Без обеспечения
Займы	132 084	-	10	30.12.2026	Без обеспечения

Облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	69 027	-	9	02.04.2026	Без обеспечения
Прочие (валюта)	858 981	8 095 (Евро)	-	10.12.2026	Без обеспечения
Прочие (рубль)	31 305	-	-	10.12.2026	Без обеспечения
Итого заемные средства	1 188 431	9 533 (Евро)			

Наименование	Остаток кредитов на 31.12.2023г., тыс. руб.	Остаток кредитов на 31.12.2023 г., в валюте кредита указанием валюты	Годовая процентная ставка	Срок погашения	Предоставленные обеспечения
Займы (валюта)	20 819	1 389 (Евро)	3,8	31.12.26	Без обеспечения
Займы	8 476	-	10	30.12.2026	Без обеспечения
Облигация биржевая 4B02-01-15857 от 25.12.15	206 150		9	02.04.2026	Без обеспечения
Прочие (валюта)	780 098	8 095 Евро)	-	10.12.2026	Без обеспечения
Прочие (рубль)	-	-	-	10.12.2026	Без обеспечения
Итого заемные средства	1 015 543	9 484 (Евро)			

Балансовая стоимость долгосрочных кредитов и займов выражена в следующих валютах:

	На 31.12.2025 г	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г
Российские рубли, тыс. руб	146 335	109 095	8 161
Доллары США	-	-	-
Евро, тыс. евро	1 300	848	600
Прочие валюты	-	-	=

	За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.	За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы	35 830	59 546
Сумма прочих расходов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы	1 590	1 590
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива	-	-
Сумма прочих расходов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива	-	-

10. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за отчетный период представлена в Таблице № 8.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

К краткосрочным оценочным обязательствам Общество относит:

- неиспользованные отпуска работникам;

11. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице № 8.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Задолженность по налогам и сборам

Расшифровка задолженности по налогам включает:

	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Налог на прибыль	-	-	-
Налог на добавленную стоимость	-	-	-
Налог на имущество	-	-	-
Налог на землю	(3 438)	(3 245)	(14 340)
Итого задолженность по налогам и сборам	(3 438)	(3 245)	(14 340)

12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ ОБЩЕСТВА

Структура выручка и себестоимость продажи продукции, товаров, работ, услуг по видам деятельности:

За период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

Тыс. руб

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Предоставление собственного имущества в аренду	250	-	250
Консультационные услуги	350	-	350
Итого за 2025 год	600	-	600

За период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.

Тыс. руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	Валовая прибыль
Предоставление собственного имущества в аренду	238	-	238
Итого за 2024 год	238	-	238

Структура управленческих расходов:

Управленческие расходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Затраты на оплату труда	(2 865)	(2 823)
Отчисления на социальные нужды	(865)	(845)
Амортизация	(72)	(72)
Аренда офиса	(1 189)	(1 285)
Аудиторские услуги	(950)	(950)
Информационные и приравненные к ним расходы (обновление программного обеспечения)	(662)	(626)
Прочие управленческие расходы	(2 435)	(261)
Итого управленческие расходы	(9 038)	(6 862)

13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ.

Структура прочих доходов

Прочие доходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
В том числе:		
Курсовые разницы	134 029	-
Итого прочие доходы	134 029	-

Структура прочих расходов

Прочие расходы	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
В том числе:		
Курсовые разницы	-	(66 001)
Итого прочие расходы	-	(66 001)

14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

Величина оценочных значений на начало и конец отчетного периода приведены в Таблицах №№ 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1

Оценить влияние изменения оценочных значений резерва под снижение стоимости финансовых вложений на финансовую отчетность будущих периодов определить невозможно.

15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Ставка по налогу на прибыль – 25 %

Показатель	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	74 022	(166 973)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(18 736)	37 893
Постоянный налоговый расход (доход)	(3 010)	(4 492)
Изменение отложенных налоговых активов	(69 084)	5 609
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	(42 992)	(77 005)
Ставка налога на прибыль	25%	20%
Налог на прибыль	-	-

Показатель	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г
Отложенные налоговые активы		
1 расходы будущих периодов	(54 4840	-
2 курсовые разницы	(14 307)	5 609
3 оценочные обязательства и резервы	(864)	5 609
Постоянный налоговый расход (доход)		
1 расходы, не принимаемые для целей расчета налога на прибыль	(3 010)	(4 492)

16. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Связанными сторонами Общества являются:

	На 31.12.2025 г	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г
Участники (акционеры) Общества	ООО «Болгария Эйр» - НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АО, ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», ООО	ООО «Болгария Эйр» - НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АО, ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», ООО «ЕСКАНА РУСИЯ»	ООО «Болгария Эйр» - НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ АО, ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», ООО «ЕСКАНА РУСИЯ»

	«ЕСКАНА РУСИЯ»		
Контролируемые Общества	ООД ГОЛФ ПЛЮС	ООД ГОЛФ ПЛЮС	ООД ГОЛФ ПЛЮС

Бенефициарным владельцем является

- Escher Cyrill Andreas, Швейцария
- Евстатиев Венцеслав Стоянов, Болгария

	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Сумма дивидендов на одну обыкновенную акцию	<i>Не начислялись</i>	<i>Не начислялись</i>
Сумма дивидендов на одну привилегированную акцию	<i>отсутствуют</i>	<i>отсутствуют</i>

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Далее представлены сведения об операциях, совершенных Обществом со связанными сторонами:

Стоимостные показатели, условия, сроки и форма расчетов по не завершенным на данные отчетные даты операциям:

Тыс. руб.

	На 31.12.2025 г	На 31.12.2024 г	На 31.12.2023 г	Условия и сроки осуществления расчетов	Форма расчетов
Кредиторская задолженность					
- Акционеры и участники	21 187	24 532	22 942	Возврат средств в срок до 30.12.2027 г.	Банковский перевод
-Контролируемые Общества	-	-	-		
Задолженность по займам					
- Акционеры и участники	188 017	147 253	76 802	Процентный займ сроки возврата 2027 г.	Банковский перевод
-Контролируемые Общества	68 942	76 824	69 386	Процентный займ сроки возврата 2027 г.	Банковский перевод

Виды и объем операций со связанными сторонами:

Тыс. руб.

	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Аренда имущества у связанных сторон		
- Акционеры и участники	1 171	1 350
Займы процентные, полученные от связанных сторон		
- Акционеры и участники	47 111	68 181
- Контролируемые Общества	2 260	2 604

В течение соответствующих отчетных периодов в 2025 г. и в 2024 г. Общество выплатило следующие вознаграждения основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

	за период с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.	за период с 01.01.2024 г. по 31.12.2024 г.
Краткосрочные вознаграждения (оплата труда, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи, отпуск, лечение, медицинское обслуживание, коммунальные услуги и т.п.)	1 615	1 615
В том числе		
оплата труда	1 242	1 242
страховые взносы	373	373
Долгосрочные вознаграждения	-	-
- вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи организации по договорам добровольного страхования, договорам негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала со страховыми организациями (негосударственными пенсионными фондами), и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности;	-	-
- вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе;	-	-
- иные долгосрочные вознаграждения.	-	-

17. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

- характер условного обязательства;

В случае существенного нарушения условий исполнения обязательств по биржевым облигациям, а также в иных случаях, предусмотренных федеральными законами, владельцы имеют право требовать досрочного погашения биржевых облигаций до наступления срока их погашения независимо от указания такого права в условиях выпуска биржевых облигаций. А также такое право есть у владельцев биржевых облигаций в случае неисполнения эмитентом своих обязательств по возврату основного долга и накопленного купонного дохода, срок исполнения которых наступает 02.04.2026 года.

- оценочное значение или диапазон оценочных значений условного обязательства, если они поддаются определению;

Высока вероятность подачи такого требования владельцами (физическими лицами) биржевых облигаций, которые владеют 405 шт. из 665 000 шт всего выпуска. Общая сумма заявленных средств может составить:

- 405 тыс. руб. основного долга;
- 79 тыс. руб. накопленного купонного дохода;
- 480 тыс. руб. штрафные санкции, включая пени.

Всего - 964 тыс. руб.

- неопределенности, существующие в отношении срока исполнения колеблется в интервале от 6 месяцев до 18 месяцев.

18. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Существенные события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое положение экономического субъекта на отчетную дату, финансовые результаты его деятельности или движение денежных средств в отчетном периоде и которые имели место на дату составления годовой бухгалтерской отчетности отсутствуют.

19. СУЩЕСТВЕННАЯ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ В ОТНОШЕНИИ НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочные обязательства Общества превышают стоимость его оборотных активов на 749 004 тыс. руб..

По состоянию на 31.12.2025 краткосрочная задолженность Общества по биржевым облигациям и договорам займа составила 754 647 тыс. руб., при этом Общество не располагает надежным источником средств для погашения данной задолженности в сроки, установлен

Эта ситуация указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Вместе с тем руководством Общества разработан долгосрочный бизнес-план по выходу из кризисной ситуации в течение пяти ближайших лет и предприняты следующие меры по улучшению результатов финансово-хозяйственной деятельности:

- планируется перевод части земельных участков в активы для продажи и начало процедуры подготовки его продажи.
- планируется реструктурировать задолженность по биржевым облигациям со сроком возврата в течении последующих пяти лет без взимания штрафных санкций.
- заключен долгосрочный договор займа на сумму 100 000 тыс. руб. под небольшие проценты 9 % годовых со сроком возврата в 2030 году с акционером.

20. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и не имеет намерения в прекращении деятельности.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками в 2022 и в последующие годы, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

21. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

1. Информация о финансовых рисках:

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Страновой риск:

Это угроза финансовых потерь при осуществлении операций, которые, так или иначе, связаны с международной деятельностью. Он определяется условиями развития страны и степенью их влияния на клиентов, контрагентов. Наложение ограничений на операции с инвалютой с иностранными организациями в Республике Болгария, которая включена в список недружественных стран, а так же ограничения по выплате доходов нерезидентам из недружественных стран могут вызвать невозможность исполнения обязательств или создают проблемы с исполнением обязательств Общества по кредиторской задолженности, номинированной в валюте перед кредиторами страны из недружественного списка, а также ухудшают ликвидность финансовых вложений в иностранные компании, зарегистрированные в стране из списка недружественных стран.

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Акции Общества не торгуются на биржевых площадках, рыночные риски отсутствуют.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом проведена проверка на обесценение финансовых вложений, текущая рыночная стоимость которых не определяется, по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также на промежуточные отчетные даты. В целях проверки на обесценение доли в уставном капитале Общество рассматривает действительную стоимость доли, которая считается как произведение чистых активов на величину доли участника в уставном капитале дочерней компании.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности связан с ограниченными возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность по займу в форме биржевых облигаций.

В отчетном периоде Обществом допущены невыплаты денежных средств по купонному доходу 18-му и 19-му купонных периодов и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций в общей сумме 152 544 тыс. руб. Несмотря на имеющееся у владельцев облигаций права на досрочное погашение облигаций в сумме основного займа и накопленного купонного дохода, требований от владельцев облигаций не поступало в предыдущих и отчетном периоде. Владельцы облигаций предоставили Обществу декларацию об отсутствии намерений требовать погашения долга в судебном порядке. Общество намерено договориться о реструктуризации задолженности сроком не менее пяти

лет, в течение которых есть надежда на смягчение требований законодательства РФ к финансовым и имущественным отношениям с недружественными странами.

У Общества на конец отчетного периода отсутствует просроченная задолженность перед сотрудниками по оплате труда, перед бюджетом по оплате налогов и перед поставщиками за оказанные услуги.

Санкционные риски:

Руководством Общества проведен анализ текущей экономической ситуации и влияние санкций и введенных ограничительных мер на деятельность Общества.

Общество имеет долгосрочные валютные заемные обязательства в сумме 497 тыс. Евро, в связи с чем существуют валютные риски, связанные с возрастанием текущих затрат на обслуживание займов (погашение процентов), которые не оцениваются Обществом как существенные. Увеличения процентной ставки по данным валютным займам Обществом не ожидается, так как в договорах предусмотрены твердые процентные ставки и отсутствуют условия о возможности их изменения.

Ограничения на продажу долей и акций компаний - нерезидентов Общество не рассматривает как критическое для своей деятельности. Иные меры, предпринятые Правительством и ЦБ РФ для стабилизации экономической ситуации в экономике РФ, по оценке руководства Общества, не будут препятствовать исполнению обязательств Общества и не препятствуют получению финансовой помощи от акционеров-нерезидентов.

Таким образом, влияние негативных обстоятельств, связанных с санкциями, Общество не рассматривает как критическое для своей деятельности, но в то же время отслеживает ситуацию, чтобы адекватно реагировать на возможные риски.

На текущий момент времени у Общества отсутствует возможность оценить в денежном выражении последствия влияния санкций.

Информация о курсах валют

Официальный курс одного Доллара США к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 101,6797 руб.

31 декабря 2025 года – 78,2267 руб.

Официальный курс одного Евро к рублю, установленный Центральным банком Российской Федерации по состоянию на:

31 декабря 2024 года – 106,1028 руб.

31 декабря 2025 года – 92,0938 руб.

Генеральный директор


(подпись)

/Штерянов В.Б./

(расшифровка подписи)

«30» марта 2026 г.