

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ОБЩЕМУ СОБРАНИЮ
АКЦИОНЕРОВ ПАО «ТДСК»
ЗА 2025 ГОД



Миссия Компании

Миссия Компании

- ◆ *Мы осуществляем мечту каждого человека об отдельной квартире для его семьи.*
- ◆ *Жилье, которое мы строим, все более соответствует общественным представлениям о комфортном и красивом доме.*
- ◆ *Мы учитываем потребности и финансовые возможности наших клиентов.*
- ◆ *Наша философия – гармония интересов акционеров, клиентов и работников.*
- ◆ *Мы способствуем профессиональному росту работников, стимулируя достижение ими максимальных показателей и высочайшего качества работы.*
- ◆ *Мы заботимся об охране природы и эстетике городского ландшафта.*
- ◆ *Наша деятельность всегда законна и этична.*

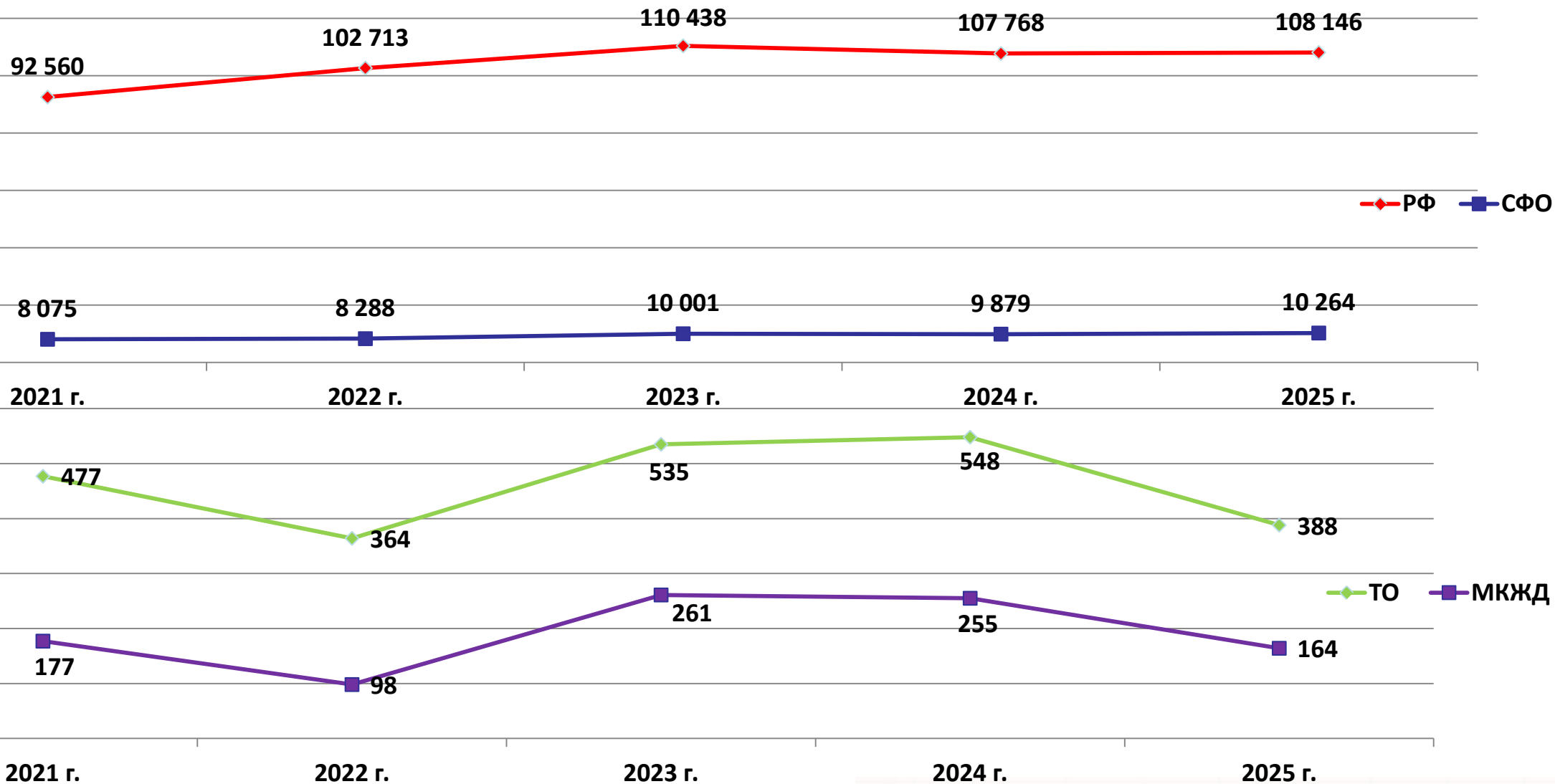
Корпоративная (юридическая) структура Компании



Тенденции жилищного строительства в 2025 г.

- продолжение специальной военной операции;
- устойчивость ввода жилья в РФ;
- влияние ключевой ставки на стоимость строительства и спрос;
- реализация квартир по договорам долевого участия;
- сохранение спроса за счёт адресных ипотечных программ;
- инфляция, рост себестоимости строительства и цен на жилье;
- смещение предпочтений потребителей к более доступным и компактным квартирам;
- заморозка вторичного рынка и разрыв «цепочек» сделок;
- высокий уровень конкуренции на рынке многоквартирного жилья.

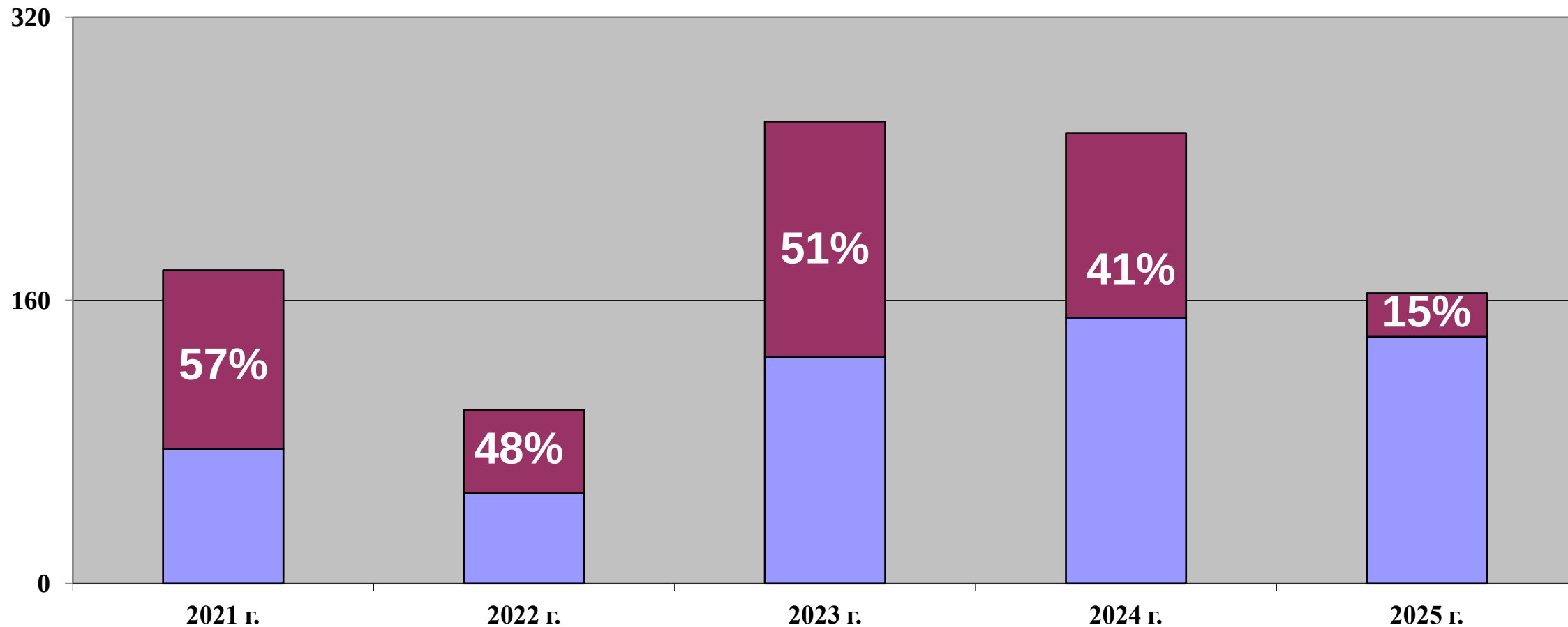
Устойчивость ввода жилья в РФ, тыс. кв.м.



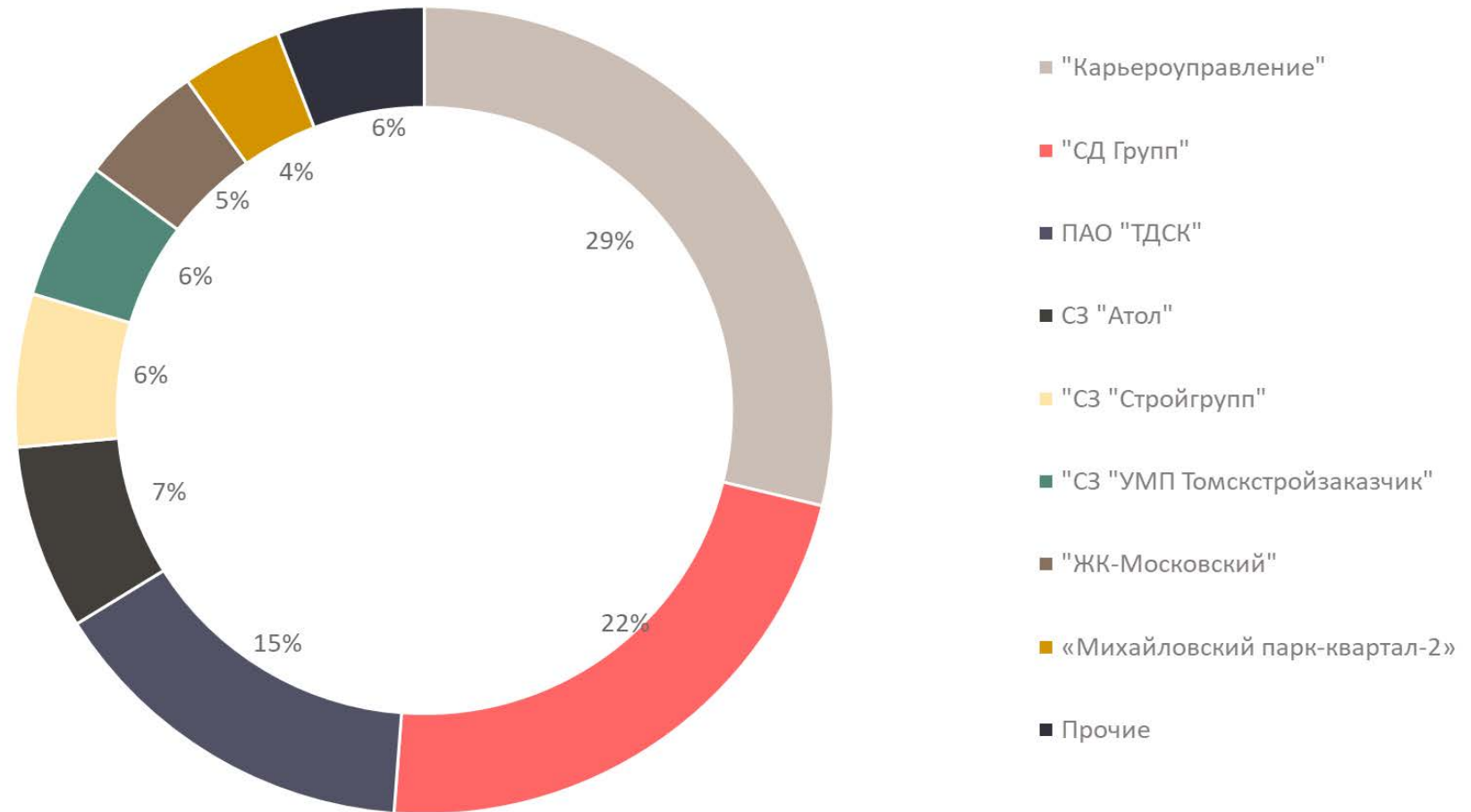
Доля ТДСК в объеме вводимого многоквартирного жилья Томской области

Объем ввода МКЖД в Томской
обл., тыс. кв.м.

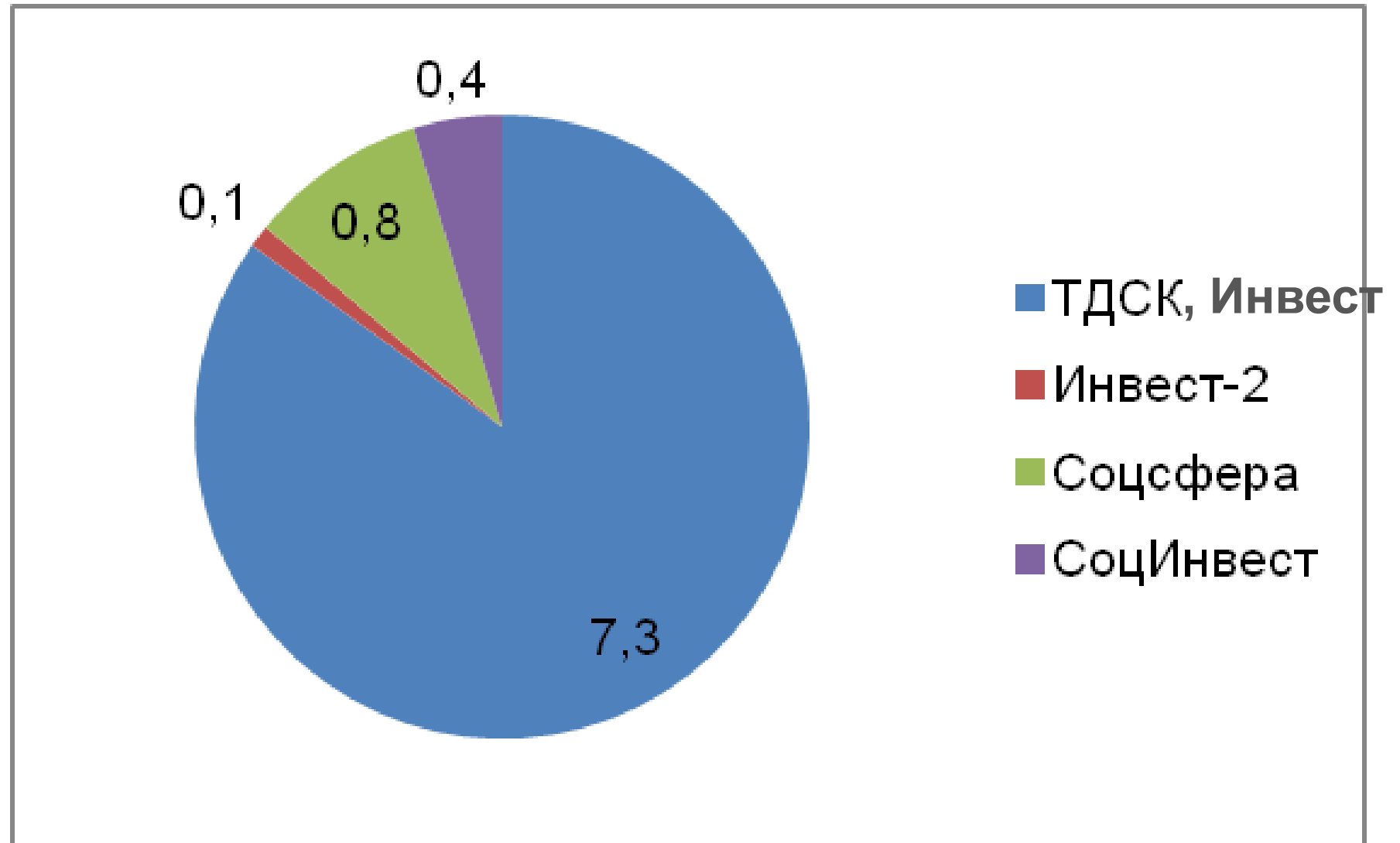
ТДСК
Прочие



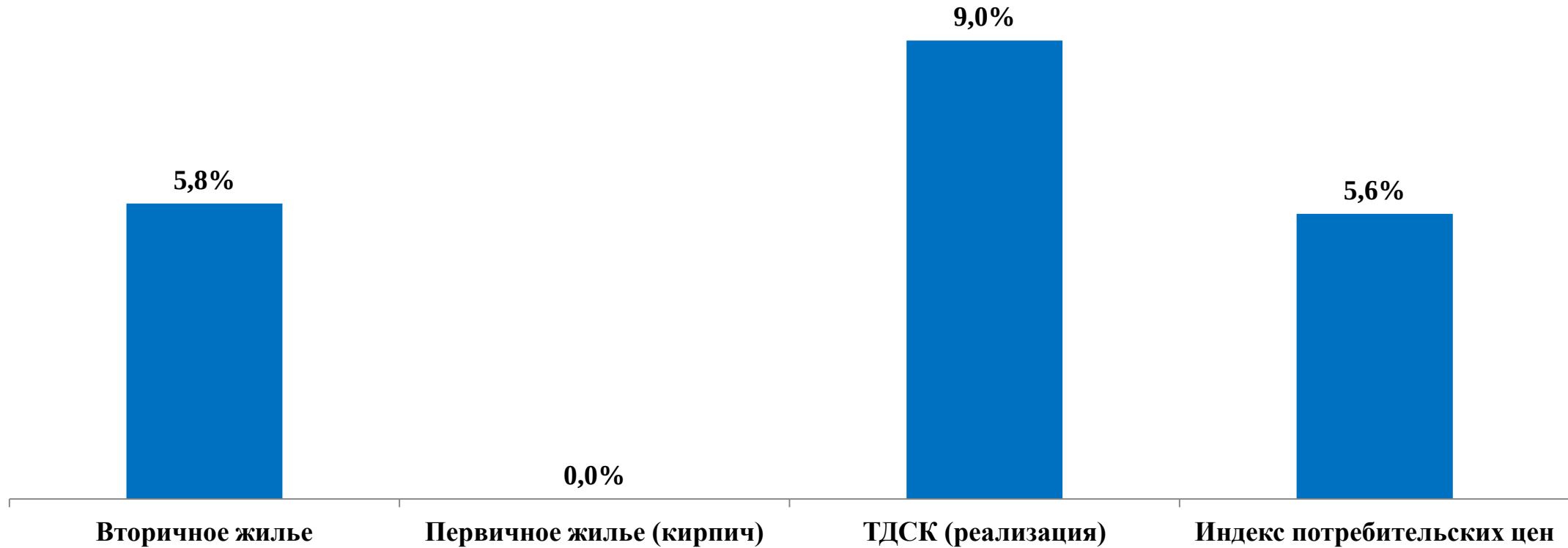
Ввод жилья в Томской области по застройщикам в 2025 г.



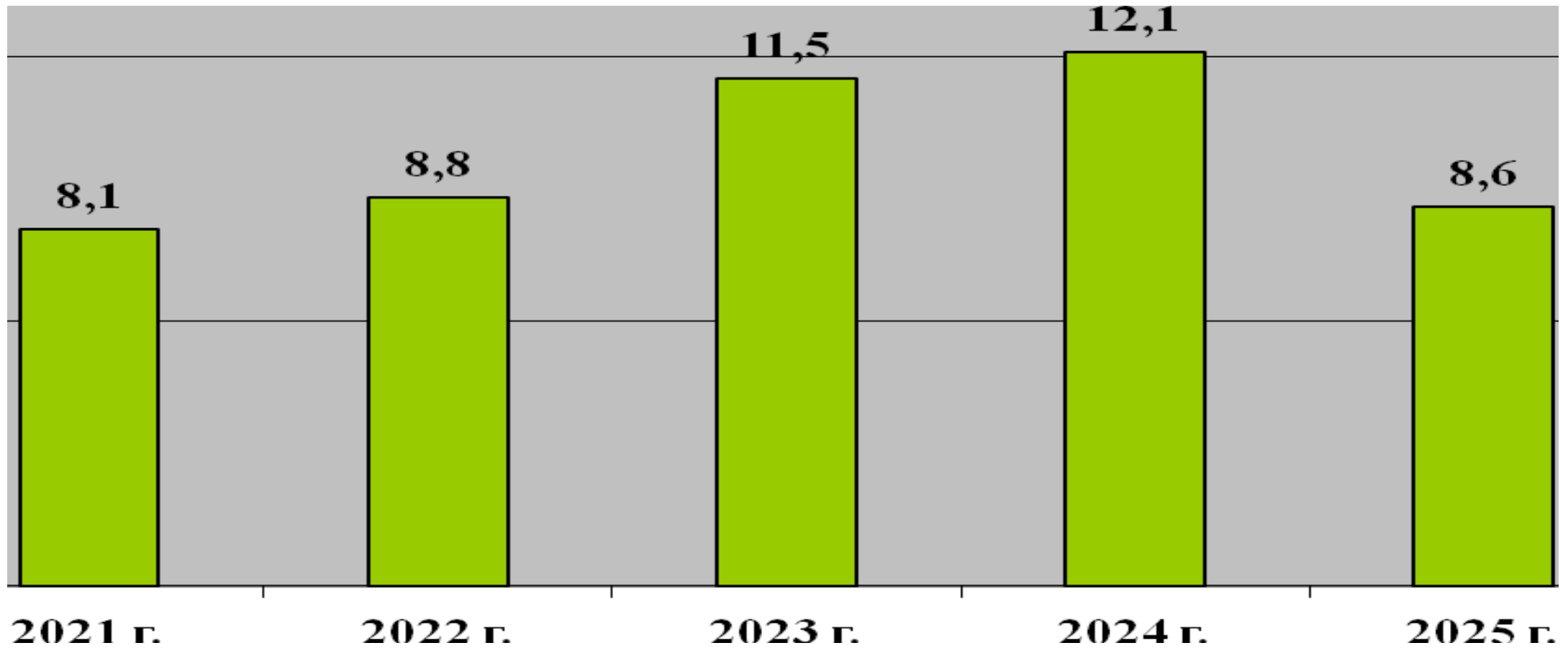
Реализация жилья ТДСК по договорам долевого участия



Динамика цен на рынке жилья г. Томска в 2025 году

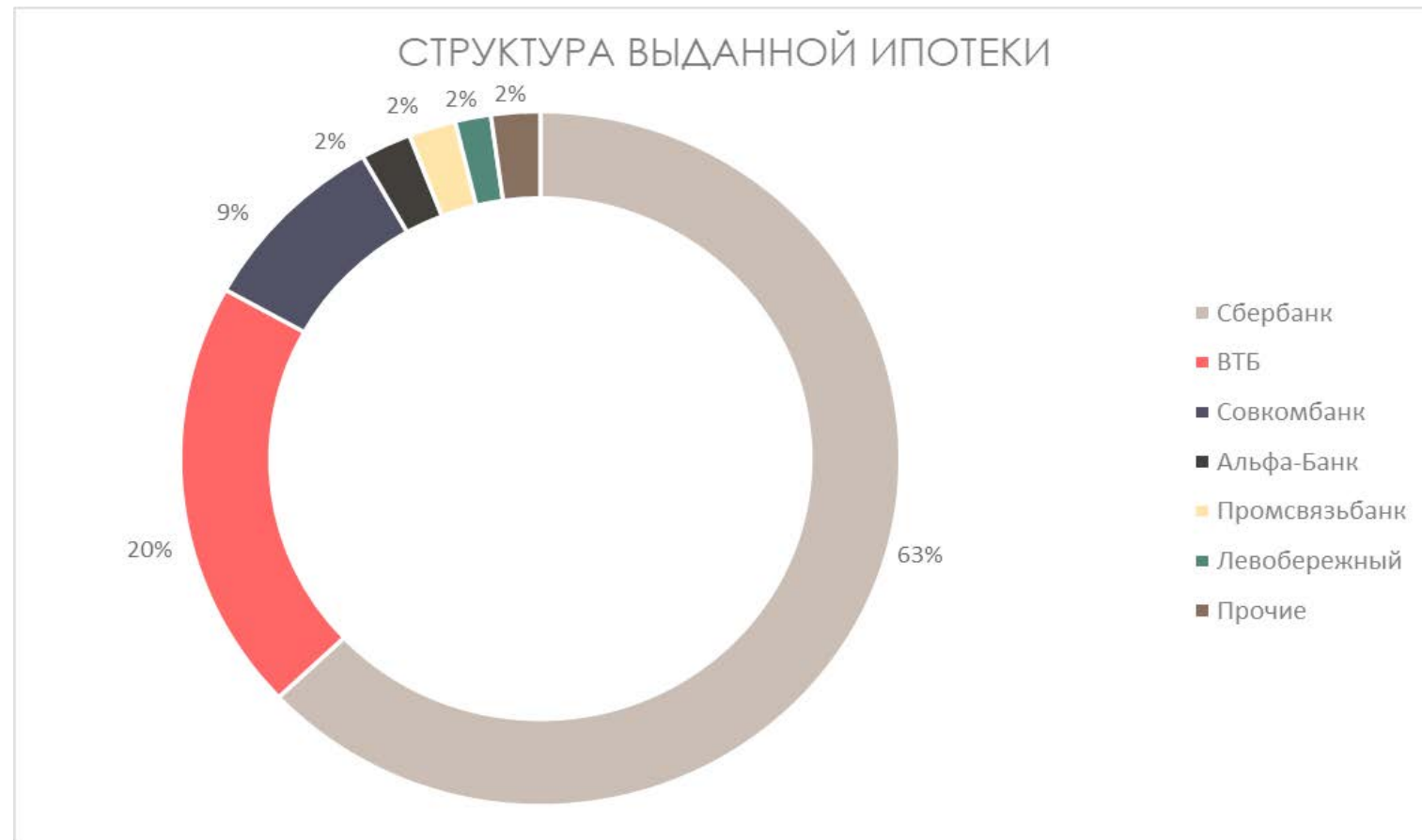


Динамика реализации объектов недвижимости ТДСК (млрд. руб.)



Падение рынка ипотечного кредитования

**По итогам 2025 года
выдача ипотеки в РФ
сократилась до 968 тыс.
кредитов (-26% к 2024 г.)
на 4,5 трлн. руб. (-9%)**



Достижение бизнес-целей Компании в 2025 году

Сохранение имущественного комплекса и производственного потенциала Компании	Достигнуто
Сохранение доли Компании на рынке строительства многоквартирного жилья Томской области на уровне не менее 30%	Достигнуто частично (доля 15%)
Переход к новой инвестиционной модели, предусматривающей реализацию жилья с привлечением SPV субъектов Компании	Достигнуто
Обеспечение правовой защиты интересов Компании	Достигнуто
Обеспечение эффективной деятельности Компании	Достигнуто
Повышение достигнутого уровня удовлетворенности потребителей	Достигнуто

Основные показатели ТДСК за 2025 г.

<i>Показатель</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>2024 г.</i>	<i>2025 г.</i>	<i>Динамика, %</i>
<i>Ввод жилых и нежилых помещений, в т.ч.:</i>	<i>тыс. кв.м.</i>	315,2	80,3	25%
<i> общей площади квартир</i>		182,8	38,2	21%
<i>Производство ЖБИ, в т.ч.:</i>	<i>тыс. куб.м.</i>	186,8	99,4	53%
<i> корпоративный заказ</i>		85,7	46,0	54%
<i> прочий железобетон</i>		101,0	53,4	53%
<i>Проектные работы</i>	<i>млн. руб.</i>	309,9	222,5	72%
<i>Строительно-монтажные работы</i>	<i>млрд. руб.</i>	12,0	6,6	55%
<i>Реализация жилых и нежилых помещений</i>	<i>млрд. руб.</i>	12,1	8,6	71%
<i>Валовый оборот</i>	<i>млрд. руб.</i>	43,8	27,6	63%
<i>Объем работ и услуг</i>	<i>млрд. руб.</i>	18,1	13,2	73%
<i>Среднесписочная численность</i>	<i>чел.</i>	3 107	2 558	82%
<i> в т.ч. по отработанному времени</i>		2 778	2 028	73%
<i>Производительность труда по объему работ и услуг</i>	<i>млн. руб. / чел.</i>	5,83	5,17	89%
<i> в т.ч. по отработанному времени</i>		6,52	6,52	100%
<i>Средняя заработная плата</i>	<i>тыс. руб.</i>	83,3	81,5	98%

Другие особенности 2025 года

1. Судебно-правовая деятельность:
 - удорожания по гос. и мун. контрактам (более 1 млрд. руб.);
 - банкротство АО «СУ ТДСК».
2. Антикризисные меры (расширение деятельности специализированных застройщиков, корректировки в планировании, создание системы закупок, оптимизация затратного механизма, выявление конкретной потребности финансово-экономического оздоровления субъектов Компании).
3. Ввод социальных объектов – школа по ул. Высоцкого, поликлиника ЮВ.
Строительство соц. объектов – школа по ул. Крячкова.

**В 2025 г. Компания прошла
2-й надзорный аудит в
сертификационном органе
Bureau Veritas Certification.**

**На основе результатов
аудита СМК подтверждена на
соответствие
международному стандарту
ISO 9001:2015 и
рекомендована к продлению.**



Bureau Veritas Certification



Bureau Veritas Certification



ОАО "Томская домостроительная компания"

ул. Елизаровы, д. 79/1, г. Томск, 634021, Россия

Сертификат выдан компании с площадкой, представленной на следующих страницах

Выдана Veritas Egypt удостоверяет, что
Система Менеджмента вышеупомянутой организации
проверена и признана соответствующей требованиям стандарта, указанного ниже

ISO 9001:2015

Область сертификации

Выполнение функций застройщика, технического заказчика, проектирование зданий и сооружений, производство изделий из бетона для использования в строительстве, производство и монтаж конструкций из алюминия и из композитных профилей, строительство зданий и сооружений, производство металлоизделий, услуги по управлению многоквартирными домами, оказание строительных, монтажных, отделочных работ, устройство наружных инженерных коммуникаций, благоустройство, строительство автомобильных дорог, научно-исследовательские и опытно-конструкторские разработки в области инженерных технологий, проектирование и строительство, научно-техническое сопровождение проектирования и строительства, инженерные изыскания и строительство, лабораторные исследования грунтов и подвальных вод, испытания грунтов скважин, неразрушающий контроль качества сварных соединений, инструментальный контроль строительных материалов, изделий и конструкций в лабораториях и на объектах строительства, статические испытания конструкций, инструментальный контроль энергетической эффективности в зданиях и сооружениях, обследование инженерно-технического состояния систем строительства, контроль качества и безопасности, геоинженерный мониторинг, проектирование объектов капитального строительства

Первоначальная дата сертификации: 23.09.2005
Окончание действия предыдущего сертификата: 14.12.2023
Дата начала Сертификационного/Ресертификационного цикла: 27.12.2023
При условии результативного функционирования Системы Менеджмента организации, окончание действия сертификата: 14.12.2026

Сертификат №: RU005163 Версия: 1 Дата выпуска: 27.12.2023



Подписано от имени Bureau Veritas Egypt

Адрес органа по сертификации: 57 Насел Афанас (St. and El Ouf), Near City, P.O. Box 1731, Cairo, Arab Republic of Egypt

Лицензия: ул. Нарман Промышлен, д.30, г. Москва, 123465, Россия

За дополнительными разъяснениями относительно области сертификации, срока действия сертификата и применимости требований системы менеджмента, пожалуйста, обратитесь: feedback@bureauveritas.com

1/4

ОАО "Томская домостроительная компания"

ISO 9001:2015

Область сертификации

Наименование площадки	Адрес площадки	Область сертификации площадки
АО "Стройкомплект ТДС"	ул. Елизаровы, д. 79/1, стр. 5, г. Томск, 634021, Россия	Производство и монтаж конструкций из алюминия и композитных профилей
АО "Сп ТДС"	ул. Елизаровы, д. 79/1, г. Томск, 634021, Россия	Строительство зданий и сооружений
АО "Том. дом. ТДС"	ул. Елизаровы, д. 79/1, г. Томск, 634021, Россия	Выполнение функций застройщика, технического заказчика
ООО "Дом-Сервис ТДС"	пер. Невский, д. 10, г. Томск, 634061, Россия	Услуги по управлению многоквартирными домами
ООО "Эксперт ТДС"	ул. Навагоцкого, д. 48, стр. 1, г. Томск, 634055, Россия	Производство изделий из бетона для использования в строительстве
ООО "ТМТ ТДС"	пер. Овражный, д. 17, г. Томск, 634021, Россия	Проектирование зданий и сооружений
ООО "ТМБ ТДС"	ул. Елизаровы, д. 79/1, г. Томск, 634021, Россия	Строительство зданий и сооружений, производство металлоизделий и изделий из бетона
ООО "СМУ ТДС"	ул. Елизаровы, д. 79/1, стр. 55, г. Томск, 634021, Россия	Подготовительные работы, выполняемые на строительных площадках, геодезические, земляные, отделочные работы, устройство наружных инженерных коммуникаций, благоустройство, строительство автомобильных дорог

Сертификат №: RU005163 Версия: 1 Дата выпуска: 27.12.2023



Подписано от имени Bureau Veritas Egypt

Адрес органа по сертификации: 57 Насел Афанас (St. and El Ouf), Near City, P.O. Box 1731, Cairo, Arab Republic of Egypt

Лицензия: ул. Нарман Промышлен, д.30, г. Москва, 123465, Россия

За дополнительными разъяснениями относительно области сертификации, срока действия сертификата и применимости требований системы менеджмента, пожалуйста, обратитесь: feedback@bureauveritas.com

3/4



Bureau Veritas Certification



Bureau Veritas Certification



ОАО "Томская домостроительная компания"

ISO 9001:2015

Область сертификации

Наименование площадки	Адрес площадки	Область сертификации площадки
ОАО "Томская домостроительная компания"	ул. Елизаровы, д. 79/1, г. Томск, 634021, Россия	Выполнение функций застройщика, технического заказчика, проектирование зданий и сооружений, производство изделий из бетона для использования в строительстве, производство и монтаж конструкций из алюминия и композитных профилей, строительство зданий и сооружений, производство металлоизделий, услуги по управлению многоквартирными домами, оказание строительных, монтажных, отделочных работ, устройство наружных инженерных коммуникаций, благоустройство, строительство автомобильных дорог, научно-исследовательские и опытно-конструкторские разработки в области инженерных технологий, проектирование и строительство, научно-техническое сопровождение проектирования и строительства, инженерные изыскания и строительство, лабораторные исследования грунтов и подвальных вод, испытания грунтов скважин, неразрушающий контроль качества сварных соединений, инструментальный контроль строительных материалов, изделий и конструкций в лабораториях и на объектах строительства, статические испытания конструкций, инструментальный контроль энергетической эффективности в зданиях и сооружениях, обследование инженерно-технического состояния систем строительства, контроль качества и безопасности, геоинженерный мониторинг, проектирование объектов капитального строительства

Сертификат №: RU005163 Версия: 1 Дата выпуска: 27.12.2023



Подписано от имени Bureau Veritas Egypt

Адрес органа по сертификации: 57 Насел Афанас (St. and El Ouf), Near City, P.O. Box 1731, Cairo, Arab Republic of Egypt

Лицензия: ул. Нарман Промышлен, д.30, г. Москва, 123465, Россия

За дополнительными разъяснениями относительно области сертификации, срока действия сертификата и применимости требований системы менеджмента, пожалуйста, обратитесь: feedback@bureauveritas.com

2/4

ОАО "Томская домостроительная компания"

ISO 9001:2015

Область сертификации

Наименование площадки	Адрес площадки	Область сертификации площадки
ООО "Сп ТДС"	пер. Невский, д. 10, г. Томск, 634061, Россия	Научно-исследовательские и опытно-конструкторские разработки в области инженерных технологий, проектирование и строительство, научно-техническое сопровождение проектирования и строительства, инженерные изыскания и строительство, лабораторные исследования грунтов и подвальных вод, испытания грунтов скважин, неразрушающий контроль качества сварных соединений, инструментальный контроль строительных материалов, изделий и конструкций в лабораториях и на объектах строительства, статические испытания конструкций, инструментальный контроль энергетической эффективности в зданиях и сооружениях, обследование инженерно-технического состояния систем строительства, контроль качества и безопасности, геоинженерный мониторинг, проектирование объектов капитального строительства

Сертификат №: RU005163 Версия: 1 Дата выпуска: 27.12.2023



Подписано от имени Bureau Veritas Egypt

Адрес органа по сертификации: 57 Насел Афанас (St. and El Ouf), Near City, P.O. Box 1731, Cairo, Arab Republic of Egypt

Лицензия: ул. Нарман Промышлен, д.30, г. Москва, 123465, Россия

За дополнительными разъяснениями относительно области сертификации, срока действия сертификата и применимости требований системы менеджмента, пожалуйста, обратитесь: feedback@bureauveritas.com

4/4

Признание Компании

В 2025 году Компания:

- названа в 20-ый раз Элитой строительного комплекса России;**
- включена в реестр «Всероссийская книга почёта»;**
- признана надёжным застройщиком России;**
- получила очередные дипломы и призовые места в различных рейтингах ЕРЗ.РФ**

Многие руководители и работники Компании отмечены Почётными грамотами, благодарственными письмами и знаками отличия органов государственной власти



EP3 Единый ресурс застройщиков

г.Москва

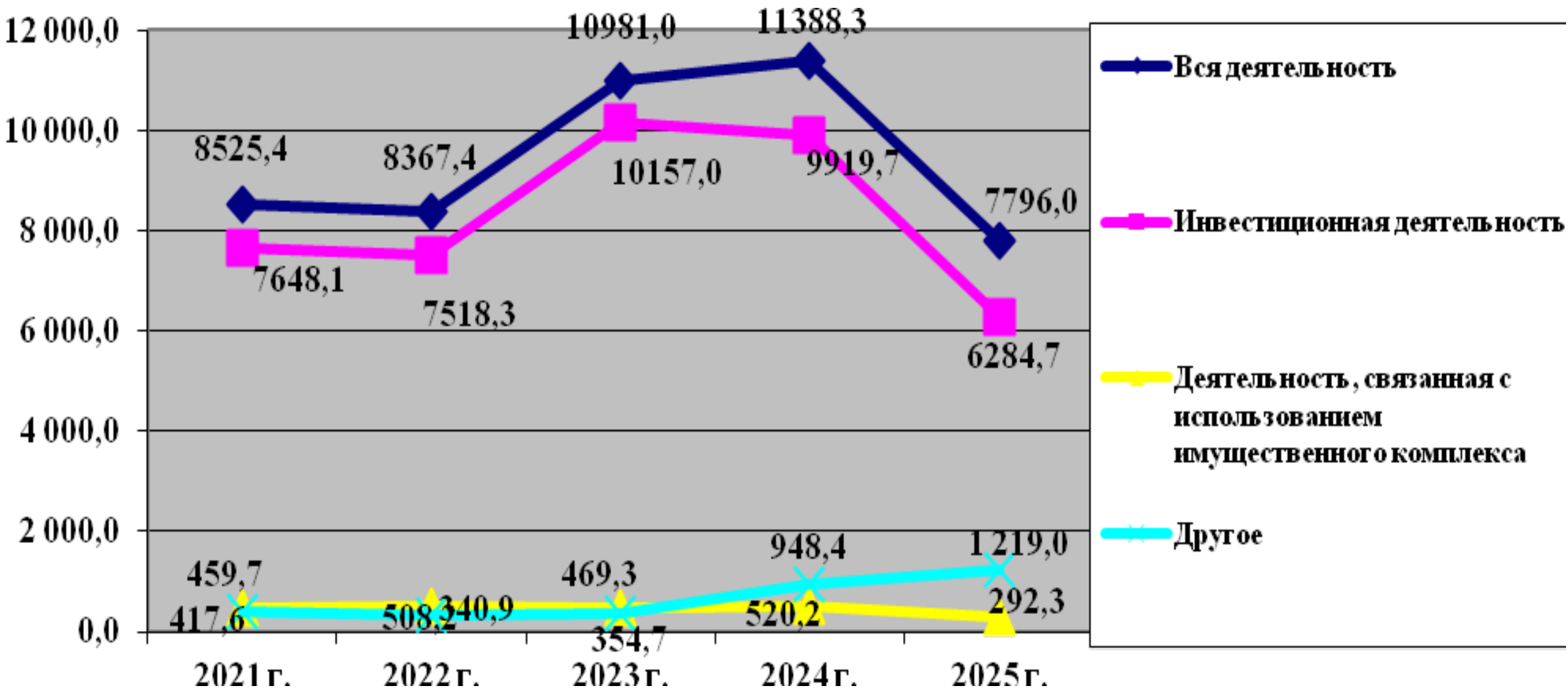
Настроены 0 параметров

ТОП застройщиков Томская область

По накопленному вводу жилья (с 2016 г.) 01.01.2026 Рейтинг EP3

Место в регионе	Застройщик, регион	Введено, м²	С переносом срока, м²	%	Уточнение срока, мес.	Место по РФ	Организаций	ЖК	ПТ	МД	БД	ДАП	Рейтинг EP3
1	ГК Томская ДСК, Томская область	1 049 923	53 710	5.12	0.44	37	3	12	0	113	0	1	★
2	ГК Карьеруправление, Томская область	315 978	19 411	6.14	0.24	224	6	20	0	59	53	0	★
3	УМТ Томскстройзаказчик, Томская область	59 958	3 058	5.1	1.1	995	2	6	0	6	0	0	★
4	SD GROUP, Новосибирская область	51 903	51 903	100	8.95	895	3	3	0	3	0	0	★

Доходы ПАО «ТДСК» от финансово-хозяйственной деятельности (млн. руб.)



Отчет о финансовых результатах

ПАО «ТДСК» (тыс.руб.)

Наименование	2024 г.	2025 г.	Динамика, %
Доходы	11 388 299	7 795 973	68
Чистая прибыль	420 930	202 594	48

Бухгалтерский баланс ПАО «ТДСК» (тыс. руб.)

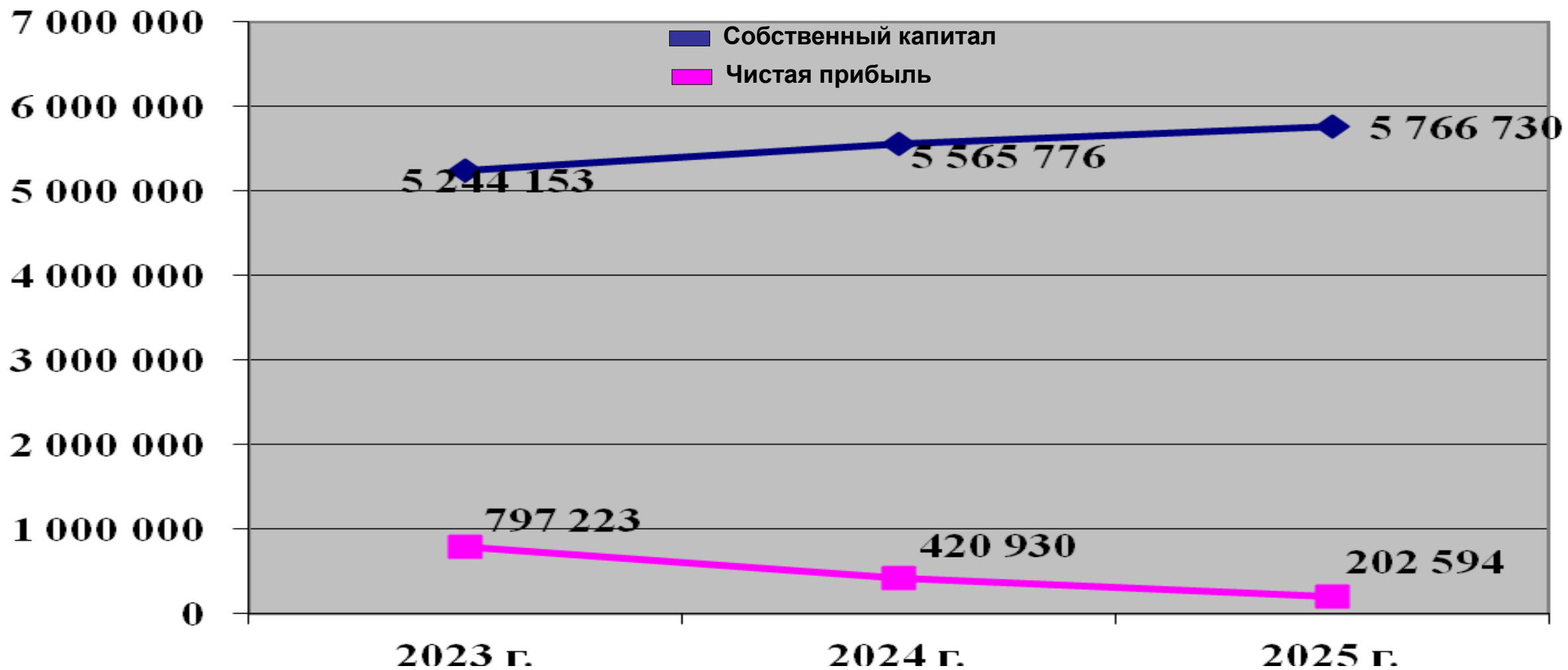
Наименование	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.
АКТИВ		
I. Внеоборотные активы	9 438 330	8 439 426
II. Оборотные активы	4 443 209	5 318 699
БАЛАНС	13 881 539	13 758 125
ПАССИВ		
III. Капитал и резервы	5 766 730	5 565 776
IV. Долгосрочные обязательства	5 402 114	7 068 302
V. Краткосрочные обязательства	2 712 696	1 124 046
БАЛАНС	13 881 539	13 758 125

Финансовые коэффициенты и показатели

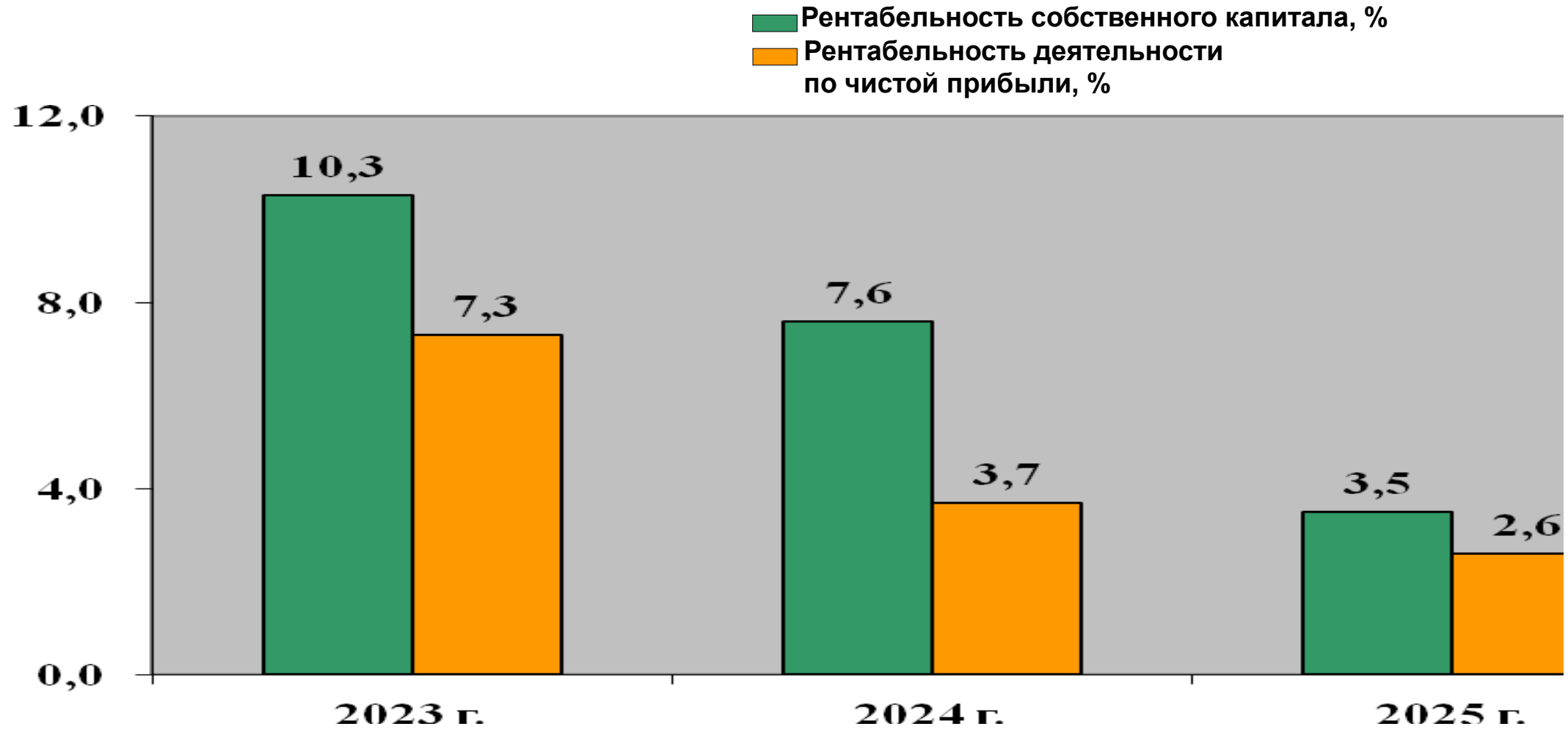
Показатели платежеспособности:	Норматив	2025 г.
К - т покрытия (текущей ликвидности).	≥ 1	1,64
Показатели финансовой устойчивости:		
К - т обеспечения оборотных средств со собственными источниками *	$\geq 0,1$	-0,82
Чистые активы	Выше уставного капитала	более чем в 70 раз

** Коэффициент обеспеченности собственными средствами ниже норматива, так как в структуре бухгалтерского баланса значительную долю имеют затраты, связанные с осуществлением функций застройщика (по строительству домов и приобретению земельных участков), а также основные средства и доходные вложения в материальные ценности.*

Собственный капитал и чистая прибыль ПАО «ТДСК» (тыс. руб.)



Эффективность деятельности, %



Бизнес-цели Компании в 2026 году

- сохранение имущественного комплекса и производственного потенциала Компании;
- обеспечение доли Компании на рынке строительства многоквартирного жилья Томской области на уровне не менее 30%;
- эффективное функционирование финансово-инвестиционной модели строительства и реализации объектов с привлечением SPV субъектов Компании;
- обеспечение экономической эффективности деятельности Компании, в т.ч. путем приведения параметров корпоративного ценообразования к рыночным условиям;
- обеспечение правовой защиты интересов Компании;
- достижение стабильного уровня удовлетворенности потребителей.

Показатели производственного направления деятельности

<i>Показатель</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Факт 2025 г.</i>	<i>План 2026 г.</i>	<i>Динамика, %</i>
<i>Ввод жилых и нежилых помещений</i>	<i>тыс. кв.м.</i>	80,3	102,9	128%
<i>Производство ЖБИ</i>	<i>тыс. куб.м.</i>	99,4	80,0	80%
<i>Строительно-монтажные работы, в т.ч.:</i>	<i>млрд. руб.</i>	6,6	6,3	95%
<i>корпоративный заказ</i>	<i>млрд. руб.</i>	4,7	4,5	96%
<i>прочие заказчики</i>	<i>млрд. руб.</i>	1,9	1,8	95%
<i>Валовый оборот</i>	<i>млрд. руб.</i>	27,6	27,7	100%
<i>Производительность труда</i>	<i>млн. руб. / чел.</i>	10,8	12,6	117%
<i>Заработная плата</i>	<i>тыс. руб.</i>	81,5	90,0	110%

Основные факторы риска

Политический риск

ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ

Отраслевой риск

ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ

Финансово-экономический риск

ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ

Правовой риск

ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ

Производственный риск

ЗНАЧИТЕЛЬНЫЙ

