

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций
за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

Апрель 2026 г.

**Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Приложения	
Консолидированный отчет о совокупном доходе	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников	8
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам и Совету директоров
ООО «РКС Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «РКС Девелопмент» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 г., консолидированного отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников за год, закончившийся на указанную дату, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся на указанную дату, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, а также Международного кодекса этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенного Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), включая требования независимости, применимыми к аудиту финансовой отчетности. Нами также 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.



Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы 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 Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ 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 Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы 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 консолидированной финансовой 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 Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- ▶ планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Плотников Константин Сергеевич,
действующий от имени Общества с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
на основании доверенности 19 января 2026 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906099393)

27 апреля 2026 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ООО «РКС Девелопмент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 2 июля 2008 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1087746801669.
Местонахождение: 127015, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, этаж 1.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

	Прим.	12 месяцев 2025 года млн руб.	12 месяцев 2024 года млн руб.
Выручка по договорам с покупателями	5	10 490	3 721
Себестоимость	6	(5 813)	(2 353)
Валовая прибыль		4 677	1 368
Затраты на продажу	7	(501)	(325)
Административные расходы	8	(638)	(519)
Прочие операционные доходы	9	98	188
Прочие операционные расходы	9	(358)	(105)
Операционная прибыль		3 278	607
Финансовые доходы	10	261	278
Финансовые расходы	10	(2 481)	(1 451)
Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций, нетто	4	29	(216)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		1 087	(782)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	11	(419)	448
Прибыль/(убыток) за год		668	(334)
Прибыль/(убыток) за год, приходящаяся на:			
- участников материнской организации		668	(334)
- неконтролирующие доли участия		-	-
Совокупный доход/(убыток)		668	(334)
Совокупный доход/(убыток), приходящийся на:			
- участников материнской организации		668	(334)
- неконтролирующие доли участия		-	-

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 27 апреля 2026 г. и подписана:


 Булгаков В.В.
 Генеральный директор

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2025 г.

	Прим.	31 декабря 2025 г. млн руб.	31 декабря 2024 г. млн руб.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	98	141
Нематериальные активы		13	16
Земельные участки под застройку	15	9 461	10 601
Займы выданные	25	396	334
Отложенные налоговые активы	12	738	966
Внеоборотные финансовые активы	18	–	54
Итого внеоборотных активов		10 706	12 112
Оборотные активы			
Запасы	14	9 861	7 013
Налоги к возмещению	16	476	563
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	80	532
Авансы выданные	17	934	1 164
Активы по договорам с покупателями	24	8 704	1 456
Займы выданные	25	193	51
Денежные средства и их эквиваленты	19	4 549	6 662
Прочие оборотные активы		1	2
		24 798	17 443
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	15	589	–
Итого оборотных активов		25 387	17 443
Итого активы		36 093	29 555
Собственный капитал и обязательства			
Уставный капитал	20	1 758	1 758
Нераспределенная прибыль/(непокрытый убыток)		136	(461)
Итого собственный капитал*		1 894	–
Итого чистых активов, приходящихся на участников*		–	1 297
Долгосрочные обязательства			
Кредиты, полученные от банков	21	5 596	20 144
Займы, полученные от связанных сторон	21	–	4
Отложенные налоговые обязательства	12	272	265
Обязательства по аренде	22	113	264
Облигационные займы	21	1 500	1 450
Прочие долгосрочные обязательства	23	874	522
Итого долгосрочных обязательств		8 355	22 649
Краткосрочные обязательства			
Кредиты, полученные от банков	21	20 715	2 871
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	1 829	441
Обязательства по договорам с покупателями	24	63	–
Обязательства по налогу на прибыль		16	67
Обязательства по аренде	22	318	273
Облигационные займы	21	950	103
Прочие краткосрочные обязательства	23	1 953	1 854
Итого краткосрочных обязательств		25 844	5 609
Итого обязательства		34 199	29 555
Итого обязательства и капитал		36 093	29 555

* По состоянию на 31 декабря 2025 г. чистые активы Группы отвечают определению собственного капитала, по состоянию на 31 декабря 2024 г. – критериям признания в качестве финансового обязательства (Прим. 20).

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
 Консолидированный отчет об изменениях в чистых активах,
 приходящихся на участников
 за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

<i>млн руб.</i>	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль/ (непокрытый убыток)	Итого чистых активов, приходящихся на участников
На 1 января 2024 г.		1 758	19	1 777
Убыток за год		–	(334)	(334)
Итого совокупный убыток за год		–	(334)	(334)
Эффект от первоначального признания займов, выданных собственникам, действующем в этом качестве	25	–	(146)	(146)
На 31 декабря 2024 г.		1 758	(461)	1 297
Прибыль за год		–	668	668
Итого совокупный доход за год		–	668	668
Эффект от первоначального признания займов, выданных собственникам, действующим в этом качестве	25	–	(71)	(71)
Эффект изменения законодательства	20	(1 758)	(136)	(1 894)
На 31 декабря 2025 г.		–	–	–

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
 Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
 за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

<i>млн руб.</i>	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
На 1 января 2024 г.		-	-	-
Убыток за год		-	-	-
Итого совокупный убыток за год		-	-	-
На 31 декабря 2024 г.		-	-	-
Прибыль за год		-	-	-
Итого совокупный доход за год		-	-	-
Эффект изменения законодательства	20	1 758	136	1 894
На 31 декабря 2025 г.		1 758	136	1 894

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

Прим.	За период, закончившийся 31 декабря 2025 г.	За период, закончившийся 31 декабря 2024 г.
	млн руб.	млн руб.
Операционная деятельность		
Прибыль/(убыток) до налогообложения		
	1 087	(782)
<i>Корректировки для сверки прибыли/(убытка) до налогообложения с чистыми денежными потоками</i>		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	13 37	67
Финансовые доходы и расходы	10 2 220	1 173
Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций, нетто	4 (29)	216
Изменение резервов под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных, а также списание дебиторской задолженности	16 14	27
Первоначальное признание выпущенного договора финансовой гарантии	9 62	–
Списание НДС	9 –	1
<i>Корректировки оборотного капитала</i>		
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями	(6 956)	(2 172)
Изменение запасов	833	(757)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, прочих обязательств, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями	(942)	(301)
Изменение прочих оборотных активов	174	5
Денежные потоки от операционной деятельности	(3 500)	(2 523)
Проценты полученные	151	170
Уплаченные проценты и выплаченный купонный доход по облигациям	28 (922)	(718)
Получение государственных субсидий	10 –	80
Налог на прибыль уплаченный	(207)	(172)
Чистые денежные потоки, использованные в операционной деятельности	(4 478)	(3 163)
Инвестиционная деятельность		
Приобретение основных средств, земельных участков под застройку и прочих внеоборотных активов, а также затраты, капитализируемые в стоимости земельных участков под застройку	(537)	(3 621)
Выбытие основных средств и нематериальных активов	–	7
Поступления от операций с долями ассоциированных и дочерних организаций	4 475	300
Приобретение дочерних организаций, за вычетом полученных денежных средств	4 17	(80)
Приобретение финансовых инструментов	18 –	(54)
Выбытие финансовых инструментов	18 54	–
Выдача займов	(222)	(47)
Погашение займов выданных	94	113
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности	(119)	(3 382)
Финансовая деятельность		
Получение займов и кредитов	28 2 403	5 439
Погашение займов и кредитов	28 (589)	(947)
Привлечение средств по облигациям	28 1 000	500
Погашение облигаций	28 (103)	–
Выплаты по аренде	28 (227)	(219)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности	2 484	4 773
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(2 113)	(1 772)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	19 6 662	8 434
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	19 4 549	6 662

В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств в 2025 году, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 4 522 млн руб. (за 2024 год: 1 926 млн руб.).

Раскрытия счетов эскроу в связи с окончанием строительства в 2025 году – 1 532 млн руб. (за 2024 год: 0 млн руб.).

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

1. Общие сведения

Группа компаний «РКС Девелопмент» (включает в себя головную компанию ООО «РКС Девелопмент» (далее также – «Компания») и ее дочерние организации (далее – «Группа»)) является мультирегиональным девелопером жилой недвижимости в Европейской части России.

Группа была основана в 2007 году Игорем Сагирияном совместно с инвестиционной Группой «Ренессанс Капитал» с целью возведения качественного и доступного монолитного жилья. Впоследствии г-н Сагириан выкупил долю инвестиционной Группы «Ренессанс Капитал», став единоличным бенефициарным владельцем Группы. Конечной контролирующей стороной ООО «РКС Девелопмент» на 31 декабря 2025 г. является г-н Сагириан И.А. (на 31 декабря 2024 г. – г-н Сагириан С.И.).

ООО «РКС Девелопмент» было учреждено в июле 2008 года. Общество зарегистрировано по адресу: 127015, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Большая Новодмитровская, д. 23, стр. 2, эт. 1.

Ниже в таблице приведены компании, входящие в состав Группы по состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. :

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения на	
		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
ООО «РКС-Краснодар»	Девелопмент в Краснодарском крае	100%	100%
ООО «РКС-Астрахань»	Технический заказчик	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Пенза»	Девелопмент в Пензе	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Тверь»	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Южный Форт»	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО «ТД РКС»	Агентские услуги по продаже недвижимости в Краснодарском крае, эмитент облигаций	25%*	25%*
ООО «РКС-Проект»	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	25%*	25%*
ООО «РКС-Гарант»	Агентские услуги по продаже недвижимости	–	–
ООО «Мичуринский»	Девелопмент в Твери	100%	100%
ООО «РКС-Москва»	Управляющая компания и Технический заказчик по проектам в Москве и МО	99%*	99%*
ООО СЗ «Паритет»	Девелопмент в Москве	84%*	84%*
ООО СЗ «РКС-Нахабино»	Девелопмент в МО	99%*	99%*
ООО СЗ «РКС-Суханово»	Девелопмент в МО	99%*	99%*
ООО «РКС-Булатниково»	Управляющая компания по проектам МО	99%*	99%*
ООО СЗ «РКС-Булатниково»	Девелопмент в МО	99%*	99%*
ООО «РКС-Строй»	Генеральный подрядчик	100%	100%
ООО «РКС-Инвест»	Управляющая компания	89%*	89%*
ООО «Альтаис»	Девелопмент в Москве	89%*	89%*
ООО «ОЗСБ»	Девелопмент в Москве	89%*	89%*
ООО «Эгерия»	Девелопмент в Москве	89%*	89%*
ООО СЗ «Эгерия»	Девелопмент в Москве	89%*	89%*
ООО «РКС-Регион»	Девелопмент в Пензе	89%*	89%*
ООО СЗ «РКС-Регион»	Девелопмент в Пензе	89%*	89%*
ООО СЗ «РКС-Тепличный»	Девелопмент в Пензе	89%*	89%*
ООО «РКС-Южный»	Девелопмент в Пензе	89%*	89%*
ООО СЗ «РКС-Южный»	Девелопмент в Пензе	89%*	89%*
ООО «Времена Года»	Девелопмент в Пензе	–	89%*
ООО «Рядом Дом»	Девелопмент в Пензе	–	89%*
ООО «Этажи»	Девелопмент в Пензе	–	89%*
ООО «Южный Квартал»	Девелопмент в Пензе	–	89%*
ООО «РКС-Екатеринбург»	Девелопмент в Екатеринбурге	89%*	89%*
ООО СЗ «РКС-Екатеринбург»	Девелопмент в Екатеринбурге	–	89%*
ООО «РКС-Тула»	Девелопмент в Туле	–	89%*
ООО «РКС-Югра»	Девелопмент в Ханты-Мансийске	100%	–
ООО СЗ «РКС-Анапа»	Девелопмент в Анапе	89%*	–

* *эффективная доля владения 100% (Примечание 3).*

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

1. Общие сведения (продолжение)

В период 2020-2025 годов дочерней компанией Группы ООО «ТД РКС» осуществлено размещение на Московской бирже ряда выпусков биржевых облигаций с обеспечением, выданным ООО «РКС Девелопмент» в форме поручительства (Примечание 21). Основной целью привлечения данного финансирования является расширение географии присутствия и запуск новых проектов. Группой ведется активная работа по комплексному развитию девелоперских площадок.

Помимо основной деятельности Группа активно развивает другие направления бизнеса, в частности девелопмент сторонних проектов за вознаграждение и продажу сторонних проектов.

Для целей развития проектов в Московском регионе, Пензе, Твери, Екатеринбурге, Туле в 2024 году Группой были учреждены компании ООО СЗ «РКС-Южный Форт», ООО СЗ «РКС-Тепличный», ООО «РКС-Южный», ООО СЗ «РКС-Южный», ООО «РКС-Екатеринбург», ООО СЗ «РКС-Екатеринбург», ООО «РКС-Тула», приобретены компании ООО «ОЗСБ», ООО «Времена Года», ООО «Рядом Дом», ООО «Этажи», ООО «Южный Квартал» и получен контроль над компаниями «РКС-Проект», ООО «РКС-Гарант».

В октябре 2024 года Группой принято решение выкупить обратно оставшуюся долю участия в уставном капитале компании ООО «РКС-Булатниково» (80%).

В декабре 2024 года Группой принято решение продать неконтрольную долю участия в уставном капитале компании ООО «РКС-Нахабино» (20%) в пользу ООО «Алазея Капитал».

В марте 2025 года Группой принято решение продать контрольную долю участия в уставном капитале ООО «РКС-Тула» (100%) в пользу Сагиряна Станислава Игоревича.

В марте 2025 года Группой принято решение ликвидировать компании Группы – ООО «Времена Года», ООО «Рядом Дом», ООО «Этажи», ООО «Южный Квартал» – путем присоединения их к ООО «СЗ РКС-Южный» (компания Группы), 3 сентября 2025 г. присоединение было завершено.

В апреле 2025 года Группой принято решение ликвидировать ООО СЗ «РКС-Екатеринбург», ликвидация была завершена 16 октября 2025 г.

В июне 2025 году для целей развития проекта в г. Анапа Группой учреждена компания ООО СЗ «РКС-Анапа».

В октябре 2025 года приобретена компания ООО «РКС-Югра» (Примечание 4).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., была утверждена к выпуску 27 апреля 2026 г.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы (далее также – «финансовая отчетность» или «консолидированная финансовая отчетность») подготовлена в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО.

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена, в соответствии с принципом оценки по первоначальной стоимости, если иное не указано в учетной политике и примечаниях к финансовой отчетности.

Функциональная валюта

Функциональной валютой всех компаний Группы является российский рубль (руб.). Российский рубль является валютой основной экономической среды, в которой осуществляет свою деятельность Группа. Операции в иностранной валюте первоначально учитываются в функциональной валюте по курсу, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, пересчитываются по спот-курсу функциональной валюты, действующему на отчетную дату. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в отчете о совокупном доходе в качестве финансового дохода или расхода на нетто-основе.

Валюта представления отчетности

Консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях и все значения округлены до целых миллионов рублей (млн руб.), кроме случаев, когда указано иное.

Превышение краткосрочных обязательств над оборотными активами

По состоянию на 31 декабря 2025 г. краткосрочные обязательства Группы превысили ее оборотные активы на 457 млн руб., что, в основном, связано с наступлением в 2026 году срока погашения проектного финансирования по проекту Инсайдер (Примечание 21).

При необходимости Группа рассчитывает согласовать продление срока погашения задолженности по кредитной линии в рамках данного проекта до 2027 года, тем не менее значительная часть кредита обеспечена средствами на счетах эскроу (покрытие на 31 декабря 2025 г. составляет 33%, к дате погашения Руководство ожидает значительное увеличение наполненности эскроу счетов за счет уже заключенных на 31 декабря 2025 г. договоров, по которым поступление средств запланировано на 1 полугодие 2026 года, а также за счет роста процента распроданности оставшихся площадей в проекте).

Руководство Группы полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения к выпуску настоящей консолидированной финансовой отчетности в распоряжении Группы будут достаточные финансовые ресурсы для осуществления своей операционной деятельности, включая имеющиеся денежные средства, операционные денежные потоки следующих отчетных периодов, финансовые денежные потоки от привлечения новых облигационных займов и иные инструменты поддержания ликвидности. Соответственно, Группа не выявила признаков наличия существенной неопределенности, которая могла бы вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2025 г. Дочерние организации полностью консолидируются на дату приобретения, которая является датой приобретения Группой контроля над дочерней организацией, и продолжают консолидироваться до момента прекращения такого контроля. Дочерние организации готовят финансовую отчетность за тот же отчетный период, что и материнская компания, с использованием аналогичных принципов учета.

Все внутригрупповые остатки, операции, нереализованная прибыль и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, полностью исключаются.

Изменение доли участия в дочерней организации без потери контроля учитывается как операция с собственным капиталом (чистыми активами, приходящимися на участников).

Если Группа утрачивает контроль над дочерней организацией, она прекращает признание соответствующих активов, обязательств, неконтролирующих долей участия и прочих компонентов собственного капитала (чистых активов, приходящихся на участников) и признает возникшие прибыль или убыток в составе прибыли или убытка. Оставшиеся инвестиции признаются по справедливой стоимости.

Классификация активов и обязательств

Группа определила, что обычный операционный цикл по отдельным проектам составляет от 2 до 3 лет в зависимости от сложности проектов и типов строящихся объектов недвижимости. Активы и обязательства, относящиеся к строительству, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов. Кредиты и займы полученные со сроком погашения более двенадцати месяцев после отчетной даты отражаются в составе долгосрочных обязательств в соответствии со сроком погашения.

Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Фактическая стоимость включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. Приобретенное программное обеспечение, являющееся непременным условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в составе стоимости такого оборудования.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из компонентов учитывается как отдельный компонент объекта основных средств.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Основные средства (продолжение)

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от выбытия такого объекта с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде в составе прибыли или убытка.

(ii) Амортизация

Амортизация исчисляется с амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом остаточной стоимости такого актива.

Амортизация каждого компонента объекта основных средств начисляется линейным методом в течение ожидаемого срока его полезного использования поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер использования будущих экономических выгод, заключенных в активе. Арендные активы амортизируются в течение наименьшего из двух периодов – срока действия договора аренды или срока их полезного использования, за исключением случаев, когда достоверно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. Амортизация на земельные участки не начисляется.

Ниже приведены оценочные сроки полезного использования активов для текущего и сравнительного периодов:

- ▶ машины и оборудование: 5-25 лет;
- ▶ производственный и хозяйственный инвентарь: 5-10 лет;
- ▶ активы в форме права пользования офисной недвижимостью: 5-12 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и при необходимости корректируются.

Запасы

Запасы Группы представлены следующими категориями:

- ▶ Незавершенное строительство. Данная категория включает в себя незавершенные проекты строительства объектов недвижимости, включая земельные участки под застройку, активы в форме права пользования земельными участками, по которым получено разрешение на строительство. Группа реализует данные проекты с целью последующей продажи объектов недвижимости. В процессе строительства Группа выполняет функции заказчика, а процесс строительства осуществляется подрядчиками.
- ▶ Завершенные строительные проекты. Данная категория включает в себя построенную недвижимость для продажи в том числе квартиры, парковки, апартаменты, коммерческие помещения на первых этажах жилых зданий.
- ▶ Прочие запасы.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Запасы (продолжение)

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической стоимости и чистой стоимости реализации. Чистая стоимость реализации объектов недвижимости представляет собой ожидаемую цену продажи в ходе обычной деятельности, рассчитанную на основе рыночных цен на отчетную дату, за вычетом предполагаемых затрат на завершение строительства (девелопмента) и издержек, связанных с реализацией завершенных объектов.

Фактическая стоимость включает:

- ▶ права земельной собственности и права аренды земли;
- ▶ суммы, уплаченные подрядчикам за строительство;
- ▶ затраты на планирование и проектирование, затраты на подготовку строительной площадки, стоимость юридических услуг, налоги на приобретение недвижимости, накладные расходы, связанные со строительством и прочие соответствующие расходы;
- ▶ затраты по кредитам и займам, которые в соответствии с МСФО (IAS) 23 «*Затраты по заимствованиям*» капитализируются в стоимость незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи.

Расходы, связанные с приобретением необходимых для начала застройки прав на строительство, признаются в составе запасов, если проекты являются технически и экономически обоснованными, а Группа располагает достаточными ресурсами для реализации таких проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе прямых понесенных затрат по строительству отдельного корпуса, доли накладных расходов, связанных со строительством, и стоимости земельных участков. Распределение фактических затрат по типу помещений (жилые, нежилые, машино-места) осуществляется пропорционально полезной площади помещений в каждом конкретном корпусе.

Земельные участки до получения разрешения на строительство

Стоимость земельных участков и последующие расходы, связанные с их дальнейшим развитием до момента получения разрешения на строительство, отражаются в составе строки «Земельные участки».

Авансы, выданные в рамках незавершенных девелоперских проектов, и прочие авансовые платежи

Авансы, выданные в рамках незавершенных девелоперских проектов, и прочие авансовые платежи отражаются по фактической стоимости за вычетом резерва на обесценение. Авансовые платежи являются долгосрочными, если они связаны с активом, который при первоначальном признании классифицируется в качестве внеоборотного актива. Не относящиеся к внеоборотным активам авансовые платежи классифицируются в качестве оборотных активов.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы

Первоначальное признание и оценка

Финансовые активы Группы включают денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы выданные и прочие финансовые активы.

Группа классифицирует все свои финансовые активы на основании бизнес-модели, используемой для управления активами, и договорных условий активов как: оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости через прибыль или убыток (ССЧПУ), по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (ССЧПСД).

Классификация зависит от двух критериев: бизнес-модели, используемой Группой для управления финансовыми активами; и того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки по финансовым инструментам «исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов» на непогашенную часть основной суммы долга. За исключением торговой дебиторской задолженности, которая не содержит значительного компонента финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, Группа первоначально оценивает финансовые активы по справедливой стоимости, увеличенной в случае финансовых активов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительный компонент финансирования или в отношении которой Группа применила упрощение практического характера, оценивается по цене сделки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Все операции покупки или продажи финансовых активов, требующие поставки активов в срок, устанавливаемый законодательством, или в соответствии с правилами, принятыми на определенном рынке (торговля на стандартных условиях), признаются на дату заключения сделки, т.е. на дату, когда Группа принимает на себя обязательство купить или продать актив.

Последующая оценка

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (долговые инструменты)

Большинство финансовых активов Группы относится к данной категории. Группа оценивает финансовые активы по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- ▶ финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- ▶ договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Такая оценка называется SPPI (СППИ)-тестом и осуществляется на уровне каждого инструмента. Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, впоследствии оцениваются с использованием метода эффективной процентной ставки, и к ним применяются требования в отношении обесценения. Прибыли или убытки признаются в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания актива, его модификации или обесценения.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Финансовые активы (продолжение)

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в отчете о прибыли или убытке.

К данной категории в том числе относятся приобретенные Группой опционы на процентную ставку.

Обесценение финансовых активов

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) в отношении всех долговых инструментов, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток. ОКУ рассчитываются на основе разницы между денежными потоками, причитающимися в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Группа ожидает получить, дисконтированной с использованием первоначальной эффективной процентной ставки или ее приблизительного значения. Ожидаемые денежные потоки включают денежные потоки от продажи удерживаемого обеспечения или от других механизмов повышения кредитного качества, которые являются неотъемлемой частью договорных условий.

В отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам с покупателями Группа применяет упрощенный подход при расчете ОКУ. Следовательно, Группа не отслеживает изменения кредитного риска, а вместо этого на каждую отчетную дату признает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Группа использует матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков, и общих экономических условий.

У Группы нет финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (долговые и долевого инструменты).

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Группы включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, а также кредиты, займы, непокрытые аккредитивы и выпущенные облигации.

Первоначальное признание и оценка

Все финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, за вычетом (в случае кредитов, займов, кредиторской задолженности и других обязательств, оцениваемых не по справедливой стоимости через прибыль или убыток) непосредственно относящихся к ним затрат по сделке.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Финансовые обязательства (продолжение)

Последующая оценка

Кредиты, займы, облигации, непокрытые аккредитивы

После первоначального признания процентные кредиты и займы, непокрытые аккредитивы, а также размещенные облигации оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Прибыли или убытки по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации с использованием эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость рассчитывается с учетом дисконтов или премий при приобретении, а также комиссионных или затрат, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав затрат по финансированию в составе прибыли или убытка отчета о совокупном доходе. Более подробная информация представлена в соответствующем примечании.

Кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной процентной ставки.

Прекращение признания

Признание финансового обязательства прекращается, если обязательство погашено, аннулировано, или срок его действия истек. Если имеющееся финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или если условия имеющегося обязательства значительно изменены, такая замена или изменения учитываются как прекращение признания первоначального обязательства и начало признания нового обязательства, а разница в их балансовой стоимости признается в составе прибыли или убытка.

Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость – это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки. Оценка справедливой стоимости основывается на предположении, что сделка осуществляется либо на основном рынке, обеспечивающем наиболее высокий объем и уровень активности в отношении актива или обязательства, либо (при отсутствии такого рынка) на наиболее предпочтительном рынке, обеспечивающем максимальный размер суммы, полученной при продаже актива, или минимальный размер суммы, уплаченной при передаче обязательства.

Группа должна иметь доступ к основному либо наиболее предпочтительному рынку.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается на основе допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении стоимости актива или обязательства. При этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших интересах.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Группа использует такие методики оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя соответствующие наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Все активы и обязательства, справедливая стоимость которых оценивается или раскрывается в финансовой отчетности, классифицируются в рамках описанной ниже иерархии источников справедливой стоимости на основе исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом:

- ▶ Уровень 1 – котировки цен на активном рынке по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).
- ▶ Уровень 2 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, являются прямо или косвенно наблюдаемыми на рынке.
- ▶ Уровень 3 – модели оценки, в которых существенные для оценки справедливой стоимости исходные данные, относящиеся к наиболее низкому уровню иерархии, не являются наблюдаемыми на рынке.

В случае активов и обязательств, которые переоцениваются в финансовой отчетности на периодической основе, Группа определяет необходимость их перевода между уровнями источников иерархии, повторно анализируя классификацию (на основании исходных данных самого низкого уровня, которые являются существенными для оценки справедливой стоимости в целом) на конец каждого отчетного периода.

Для целей раскрытия информации о справедливой стоимости Группа классифицировала активы и обязательства на основе их характера, присущих им характеристик и рисков, а также применимого уровня в иерархии источников справедливой стоимости, как указано выше.

Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и финансовые обязательства представляются на нетто-основе в консолидированном отчете о финансовом положении тогда и только тогда, когда существует юридическое право на взаимозачет признанных сумм, а также когда есть намерение произвести взаимозачет на нетто-основе либо реализовать активы и погасить обязательства одновременно.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты, отраженные в отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе, краткосрочные депозиты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, денежные средства на залоговых счетах, а также отзывные аккредитивы. Отзывные аккредитивы открыты в коммерческих банках, средства на них могут быть использованы Группой для урегулирования краткосрочных денежных обязательств и доступны в каждый момент времени без значимых ограничений в полном размере. Средства не подвержены значительным рискам изменения стоимости, не предназначены для инвестирования и таким образом удовлетворяют критериям признания в качестве денежных эквивалентов согласно МСФО (IAS) 7. Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств, краткосрочных депозитов, денежных средств на залоговых счетах, отзывных аккредитивов согласно определению выше.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Денежные средства с ограниченным правом использования включают в себя денежные средства и их эквиваленты, ограниченные в целях выпуска безотзывных аккредитивов, предназначенные для приобретения строительных услуг. Денежные средства с ограниченным правом использования, классифицированные в качестве безотзывных аккредитивов, отражаются отдельной строкой в составе оборотных активов в отчете о финансовом положении.

Группа классифицирует выплаченные и полученные проценты как денежные потоки от операционной деятельности и соответствующим образом представляет их в консолидированном отчете о движении денежных средств.

Резервы

Резервы признаются, если Группа имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, отток экономических выгод, который потребуются для погашения этого обязательства является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Группа предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в отчете о совокупном доходе за вычетом возмещения. Если влияние временной стоимости денег существенно, резервы дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, когда это применимо, риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение резерва с течением времени признается как расходы на финансирование.

Выплаты работникам

Выплаты работникам преимущественно включают в себя заработную плату, уплату соответствующих налогов, премии, начисления по неиспользованным отпускам и прочие выплаты. В соответствии с российским законодательством, Группа осуществляет выплаты страховых взносов, сумма которых рассчитывается путем применения регрессивной ставки в соответствии с законодательством Российской Федерации к сумме годового вознаграждения каждого работника. Выплаты страховых взносов, осуществляемые Группой, отражаются в составе расходов за тот год, к которому они относятся, и классифицируются в данной консолидированной финансовой отчетности в качестве затрат на оплату труда. Группа не имеет пенсионных планов, предусматривающих выплаты после выхода сотрудников на пенсию.

Налоги

Текущий налог на прибыль

Текущие активы и обязательства по налогу на прибыль за текущий и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, – это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату. Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в составе чистых активов, приходящихся на участников, признается в составе чистых активов, приходящихся на участников, а не в отчете о совокупном доходе.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль рассчитывается с использованием метода обязательств в отношении временных разниц, существующих на отчетную дату, между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Отложенные обязательства по налогу на прибыль признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, определенных в МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». В том числе Группа не признает отложенные обязательства по налогу на прибыль в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние и ассоциированные организации, если материнская компания может контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, либо существует значительная вероятность того, что временная разница не будет использована в обозримом будущем.

Отложенные активы по налогу на прибыль признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, определенных в МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». В отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные организации, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных активов по налогу на прибыль пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные активы по налогу на прибыль пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы.

Отложенные активы и обязательства по налогу на прибыль оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в том отчетном году, в котором актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были приняты или фактически приняты.

В отчете о совокупном доходе не отражается отложенный налог на прибыль, относящийся к статьям, не отражаемым в указанном отчете. Статьи отложенных налогов признаются аналогично лежащим в их основе операциям либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в составе чистых активов, приходящихся на участников.

Влияние изменения налоговых ставок отражается в отчете о совокупном доходе, кроме случаев, когда оно относится к позициям, ранее дебетованным или кредитованным в состав чистых активов, приходящихся на участников.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Налоги (продолжение)

Взаимозачет отложенных активов и обязательств по налогу на прибыль осуществляется только при наличии юридически закреплённого права на взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств, а также в случае если отложенные налоги на прибыль относятся к одной и той же налогооблагаемой компании и взимаются одним и тем же налоговым органом.

Налог на добавленную стоимость (НДС)

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость за исключением случаев, когда:

- ▶ НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в отчете о финансовом положении.

Суммы налога на добавленную стоимость, исчисленного с выданных и полученных авансов (обязательств по договорам с покупателями) отражаются в отчете о финансовом положении свернуто в составе активов или обязательств.

Капитализация затрат по заимствованиям

Затраты по заимствованиям, которые непосредственно связаны со строительством объектов недвижимости, включая изменение курсов валют по кредитам и займам в течение периода строительства в той части, которая относится к корректировке процентных выплат, капитализируются в составе первоначальной стоимости данных активов в течение периода, необходимого для подготовки данных активов к использованию по назначению или продаже (квалифицируемые активы).

Дата начала капитализации наступает, когда (а) Группа несет расходы от использования квалифицируемого актива; (б) Группа несет затраты по привлечению заемных средств; и (в) Группа предпринимает действия, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению или продаже.

Капитализация затрат по заимствованиям продолжается до даты, когда активы в значительной степени готовы к использованию по назначению или продаже. Начало продаж объектов недвижимости (заключение договоров долевого участия), как правило, значимо не отличается от даты получения разрешения на строительство.

Группа капитализирует затраты по заимствованиям, которых можно было бы избежать, если бы она не осуществляла капитальные вложения в квалифицируемые активы. Капитализированные затраты по заимствованиям рассчитываются на основании средних затрат Группы на фондирование (к вложениям в квалифицируемые активы применяется средневзвешенный процент по займам) за исключением случаев заимствования данных средств специально для приобретения данного актива. В таких случаях капитализируются фактически понесенные затраты по заимствованиям за вычетом всех инвестиционных доходов, возникших в результате временного инвестирования данных заемных средств.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Обязательства по договорам с покупателями

Обязательства по договорам с покупателями в отношении объектов недвижимости, построенных с целью продажи, включают авансы, полученные в связи с приобретением квартир, апартаментов, машино-мест и торговых площадей, а также начисленные суммы финансового компонента. Помимо этого, обязательства по договорам с покупателями строительных услуг включают авансы, полученные по договорам генерального строительного подряда.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность отражается с учетом НДС. Кредиторская задолженность отражается по амортизированной стоимости с использованием эффективной процентной ставки.

Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам, не являющимся по существу договорами строительного подряда и не приводящим к постоянной передаче покупателю незавершенного производства, отражается в соответствии с принципами признания выручки, описанными далее в соответствующем разделе.

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. В момент заключения договора с покупателем Группа определяет обязанность к исполнению по каждому договору.

Группа признает выручку по мере выполнения обязанностей к исполнению. При определении момента выполнения обязанностей к исполнению Группа принимает во внимание индикаторы передачи контроля над активом. Под контролем понимается способность определять способ использования актива, а также получение выгод от его использования. Контроль также предполагает, что никакая другая сторона не может определять способ использования актива и получать выгоды от его дальнейшего использования.

Если Группа передает контроль над активом в течение периода и, следовательно, выполняет обязанность к исполнению в течение периода, то выручка от реализации также признается в течение периода.

По заключаемым Группой договорам долевого участия, с учетом действующей редакции Федерального закона № 214-ФЗ выручка признается в течение времени на основе оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности к исполнению по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Группа считает, что данный метод наиболее объективным образом отражает прогресс строительства каждого объекта недвижимости, который тесно связан передачей покупателям каждого объекта недвижимости по договорам долевого участия.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Выручка (продолжение)

Сумма вознаграждения по договорам с покупателями фиксированная. Определяя цену сделки, Группа принимает во внимание временную стоимость денег. Не возникает элемент финансирования по договорам долевого участия расчеты по которым производятся с применением счетов-эскроу.

Элемент финансирования по квалифицируемым активам капитализируется в стоимости имущества. Если актив в соответствии с МСФО (IAS) 23 «*Затраты по заимствованиям*» не отвечает критериями признания его квалифицируемым, элемент финансирования признается в отчете о совокупном доходе в составе финансовых расходов.

Неденежное возмещение

Неденежное возмещение, полученное от покупателей, оценивается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость неденежного возмещения, полученного от покупателей, оценивается на дату заключения договора.

Для оценки справедливой стоимости неденежного возмещения Группа применяет требования МСФО (IFRS) 13 «*Оценка справедливой стоимости*». Если справедливая стоимость неденежного возмещения не может быть надежно оценена, оно оценивается косвенно на основе цены обособленной продажи.

Затраты на заключение договора

МСФО (IFRS) 15 требует, чтобы дополнительные затраты на заключение договора признавались в качестве актива в случае соблюдения определенных критериев. Активы, признанные в отношении капитализированных затрат по договору, амортизируются на систематической основе, соответствующей передаче покупателю товаров или услуг, к которым относится актив.

Группа выплачивает специализированным организациям вознаграждение за услуги по поиску и привлечению клиентов за заключаемые с их помощью договоры купли-продажи объектов недвижимости.

Использование счетов эскроу

Денежные средства на эскроу-счетах недоступны для использования застройщиком до момента передачи банку разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Выручка по договорам с покупателями, заключенным с использованием счетов эскроу, признается по общему правилу учета для договоров долевого участия в строительстве, заключенных в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Денежные средства, привлеченные Группой на счета эскроу, до их раскрытия не признаются в качестве активов Группы.

Группа заключила соглашения о привлечении проектного финансирования с использованием счетов эскроу. По кредитам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу. Экономия Группы по кредитным договорам является частью переменного возмещения и учитывается при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Выручка (продолжение)

Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло.

Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

Затраты на реализацию недвижимости по сниженным для покупателя недвижимости ставкам кредита

Затраты по договорам с кредитными учреждениями, предоставляющими возможность для покупателей Группы приобретения недвижимости по сниженным процентным ставкам, учитываются при определении цены сделки по договорам с покупателями недвижимости как уменьшение возмещения и признаются по мере выполнения обязанностей по договору.

(ii) Агентское вознаграждение

Выручка от продажи квартир по агентским договорам признается в сумме агентского вознаграждения, установленного за 1 кв. м проданных объектов недвижимости, определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте об оказанных услугах, который подписывается представителями Группы и заказчика.

(iii) Прочая выручка

Выручка от реализации прочих услуг отражается в отчете о совокупном доходе ежемесячно в соответствии с фактическим объемом выполненных работ. Степень завершенности работ определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте выполненных работ, который подписывается представителями Группы и заказчика.

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов/расходов входят процентные доходы/расходы по займам, кредитам и прочим финансовым активам и обязательствам, которые отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной процентной ставки.

Затраты по заимствованиям, не связанные непосредственно с приобретением, строительством или производством квалифицируемых активов, с даты их понесения признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной процентной ставки.

Положительные и отрицательные курсовые разницы отражаются на нетто-основе как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражают ли они чистую прибыль или чистый убыток.

Учет государственных субсидий

Субсидии, относящиеся к доходу, представляются как часть прибыли или убытка отдельно от соответствующих расходов на покрытие которых они были получены.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Признание сделок между компаниями под общим контролем

Сделки с компаниями под общим контролем оцениваются по фактическому вознаграждению, указанному в соглашении, относящемуся к каждой отдельной операции, в случае если МСФО не требуют оценки сделки по справедливой стоимости.

Учет аренды

А) Группа в качестве арендодателя

Группа отражает активы, переданные в операционную аренду, в своем отчете о финансовом положении. Доход от операционной аренды признается в составе доходов на равномерной основе на протяжении всего срока аренды.

Б) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т.е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Если у Группы отсутствует достаточная уверенность в том, что она получит право собственности на арендованный актив в конце срока аренды, признанный актив в форме права пользования амортизируется линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: предполагаемый срок полезного использования актива или срок аренды. Активы в форме права пользования проверяются на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, оцениваемые по приведенной стоимости арендных платежей, которые будут осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Учет аренды (продолжение)

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, если процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, в случае модификации, изменения срока аренды, изменения по существу фиксированных арендных платежей или изменения оценки опциона на покупку базового актива производится переоценка балансовой стоимости обязательств по аренде.

Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к краткосрочным договорам аренды (т.е. к договорам, в которых на дату начала аренды предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды, в которых стоимость предмета аренды считается низкой (т.е. до 300 тыс. руб.). Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расхода по аренде линейным методом на протяжении срока аренды.

Значительные суждения при определении срока аренды в договорах с опционом на продление

Группа определяет срок аренды как не подлежащий досрочному прекращению период аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он будет исполнен, или периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на прекращение аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что он не будет исполнен.

Исходя из соотношения выгод и затрат, связанных с исчерпывающим анализом возможных сроков прекращения договоров аренды, Группа использует следующую методику определения срока аренды:

- ▶ по договорам, предусматривающим автоматическую пролонгацию, срок определяется с учетом количества пролонгации, в отношении которых Группа обосновано уверена (с применением бизнес-планов, а также внутренней статистики касательно средних сроков аренды).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения с даты их вступления в силу.

Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 г.	Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с
▶ Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Поправки к положениям о классификации и оценке финансовых инструментов»	1 января 2026 г.
▶ Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией»	1 января 2026 г.
▶ «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»: <ul style="list-style-type: none"> ▶ поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»; ▶ поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»; ▶ поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»; ▶ поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»; ▶ поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»; ▶ поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»; ▶ поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»; ▶ поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»; ▶ поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки». 	1 января 2026 г.
▶ МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 г.
▶ МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации»	1 января 2027 г.

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою консолидированную финансовую отчетность.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики (продолжение)

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18, который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

1. О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
 - ▶ операционная прибыль или убыток;
 - ▶ прибыль или убыток до учета финансовой деятельности и налога на прибыль.
2. О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке.
3. О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения.

3. Существенные учетные оценки и суждения

Консолидация ООО «ТД РКС»

27 февраля 2017 г. было учреждено ООО «ТД РКС», доли владения юридического лица были распределены следующим образом: 25% долей у Компании и 75% доли у Сагиряна Станислава Игоревича. Группа пришла к выводу, что она контролирует ООО «ТД РКС», в котором она имеет 25% долю на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г., на основании опционного соглашения, заключенного между Группой и г-н Станиславом Сагиряном, согласно которому Группа имеет право выкупить оставшуюся долю 75% по фиксированной цене. Группа считает опцион реальным, предоставляющим ей контроль над ООО «ТД РКС», для оценки реальности опциона требуется суждение в отношении того, находится ли опцион в деньгах, имеется ли у Группы финансовая возможность исполнения опциона, а также в какой период опцион может быть исполнен. Группа пришла к выводу, что опцион является реальным, поскольку он находится в деньгах. Группа имеет необходимые средства для его исполнения, и он может быть исполнен в любой момент времени. Соответственно, Группа включила ООО «ТД РКС» в настоящую консолидированную финансовую отчетность. В случае изменения в будущем некоторых из указанных факторов вывод о необходимости консолидации может измениться.

Консолидация ООО «РКС-Москва»

Группа пришла к выводу, что она контролирует 100% долей ООО «РКС-Москва» с момента ее приобретения 19 августа 2020 г. на основании наличия фактического контроля. Г-жа Щербакова М.В., владеющая 1% ООО «РКС-Москва» выступает в качестве агента.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Консолидация ООО «РКС-Инвест»

Группа пришла к выводу, что она контролирует 100% долей ООО «РКС-Инвест» с момента ее учреждения в 2023 году г-жа Щербакова М.В., владеющая 10,5% выступает в качестве агента.

Опцион на приобретение долей ООО СЗ «Паритет»

В мае и сентябре 2022 года ООО «РКС-Москва» реализовала 15% долей в уставном капитале ООО СЗ «Паритет» в пользу ООО «Сбербанк инвестиции», также в 2022 году Группа предоставила опцион на право обратной продажи 15% долей ООО СЗ «Паритет». Условия опционного соглашения предусматривают фиксированную цену исполнения денежными средствами, которая подлежит уменьшению на величину распределенной в пользу владельцев 15% долей чистой прибыли ООО СЗ «Паритет». Проанализировав условия опционного соглашения Группа пришла к выводу о наличии текущей доли участия, таким образом в отношении вышеуказанного опциона на реализованные 15% долей было признано финансовое обязательство. Срок погашения был данного обязательства был продлен до 2027 года (Примечание 29).

Опцион на приобретение долей ООО «РКС-Гарант»

В октябре 2024 года было заключено соглашение о предоставлении опциона колл между конечной контролирующей стороной Группы и ООО «РКС Девелопмент». Соглашение о предоставлении опциона предоставляет ООО «РКС Девелопмент» существующее право на приобретение 100% доли в уставном капитале ООО «РКС-Гарант». Проанализировав условия опционного соглашения Группа пришла к выводу о наличии контроля над ООО «РКС-Гарант» с даты заключения опционного соглашения.

Опцион на приобретение долей ООО «РКС-Проект»

В октябре 2024 года было заключено соглашение о предоставлении опциона колл между конечной контролирующей стороной Группы и ООО «РКС Девелопмент». Соглашение о предоставлении опциона предоставляет ООО «РКС Девелопмент» существующее право приобретения 75% доли в уставном капитале ООО «РКС-Проект». Проанализировав условия опционного соглашения Группа пришла к выводу о наличии контроля над ООО «РКС-Проект» с даты заключения опционного соглашения.

Средства на залоговых счетах

Согласно договорам с кредитной организацией Группа обязана размещать часть средств на залоговых счетах в качестве обеспечения по предоставленному финансированию. При использовании данных средств необходимо согласование кредитной организации. С учетом имеющейся практики и договорных условий Группа пришла к выводу о доступности средств на залоговых счетах для урегулирования краткосрочных денежных обязательств.

Оценочные значения и допущения

Основные допущения о будущем и прочие основные источники неопределенности в оценках на отчетную дату, которые могут послужить причиной существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже. Допущения и оценочные значения Группы основаны на исходных данных, которыми она располагала на момент подготовки консолидированной финансовой отчетности. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущего могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств. Такие изменения отражаются в допущениях по мере того, как они происходят.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Оценочные значения и допущения (продолжение)

Оценка степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени

Степень завершенности работ по объектам оценивается ежеквартально как отношение фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Определенная для объектов в целом степень завершенности применяется к расчету признаваемой выручки и финансового результата в рамках данного строящегося объекта. Суждение необходимо при оценке будущих затрат, необходимых для завершения строительства. Для этой цели Группа проводит анализ бюджетов по очередям на этапе строительства по основным статьям на наличие нестандартных отклонений по сравнению с очередями, введенными в эксплуатацию; сравнивает стоимость строительства квадратного метра со стоимостью квадратного метра в завершенных объектах и сложившейся стоимостью на рынке. На основе проведенного анализа в случае необходимости Группа корректирует бюджет и степень завершенности.

Определение чистой стоимости реализации запасов

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой стоимости реализации.

Чистая стоимость реализации завершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных условий и цен, существующих на отчетную дату, за вычетом затрат на продажу, и определяется Группой, принимая во внимание соответствующие рекомендации внешних консультантов, а также информацию о последних по времени сделках, заключенных на рыночных условиях.

Чистая стоимость реализации незавершенных объектов недвижимости, предназначенной для продажи, оценивается с учетом рыночных цен реализации аналогичных завершенных объектов недвижимости по состоянию на отчетную дату за вычетом расчетных затрат на завершение строительства и реализацию, предусмотренных в текущем бюджете и скорректированных на временную стоимость денег, если таковая является существенной.

Претензии

Группа применяет суждение в отношении оценки и признания резервов и степени подверженности условным обязательствам, возникающим по судебным процессам или другим имеющимся претензиям в связи с достигнутыми соглашениями, ходатайствами, арбитражем или государственным регулированием, так же как в отношении прочих условных обязательств. Суждение необходимо при оценке вероятности удовлетворения претензии или возникновения обязательства, а также при количественном измерении возможного размера конечной выплаты. В связи с наличием неопределенности в процессе оценки, фактические убытки могут отличаться от первоначально оцененных резервов. Данные оценки необходимо корректировать по мере поступления новой информации от внутренних специалистов или внешних консультантов. Пересмотр таких оценок может оказать существенное влияние на будущие результаты операционной деятельности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Оценочные значения и допущения (продолжение)

Отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и уменьшаются в случае отсутствия вероятности получения достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать отложенные налоговые активы. В оценку данной вероятности входят суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности. При оценке вероятности будущего использования отложенных налоговых активов рассматриваются различные факторы, включая прошлые результаты операционной деятельности, оперативное планирование, истечение срока действия переноса налоговых убытков и стратегии налогового планирования. В случае отличия фактических результатов от данных оценок либо внесения изменений в данные оценки в будущих периодах это может негативно отразиться на финансовом положении, результатах операционной деятельности и денежных потоках.

Обязательства по налогам

В отношении интерпретации сложного налогового законодательства существует неопределенность. С учетом долгосрочного характера и сложности операций компаний Группы и договорных отношений, расхождения между фактическими результатами и принятыми допущениями либо будущие изменения таких допущений могут повлечь за собой будущие корректировки уже отраженных в отчетности сумм расходов по налогам. На основании обоснованных допущений Группа создает резервы под возможные последствия налоговой проверки, проводимой налоговыми органами. Величина подобных резервов зависит от различных факторов, например, от результатов предыдущих налоговых проверок и различных интерпретаций налогового законодательства компанией-налогоплательщиком и соответствующим налоговым органом. Подобные различия в интерпретации могут возникать по большому количеству вопросов в зависимости от условий сделок и договорных отношений между компаниями Группы.

Выделение краткосрочной задолженности по кредитам от банков

В соответствии с условиями кредитных договоров с банками платежи по кредитам зависят от сроков завершения строительства. Группа выделяет краткосрочную часть задолженности по кредитам от банков на основе прогнозных сроков завершения строительства и условий кредитных договоров. Однако текущие обстоятельства и допущения относительно будущих событий могут изменяться ввиду рыночных изменений и неподконтрольных Группе обстоятельств.

4. Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций

2025 год

В 2025 году Группой приобретены 100% долей в компании ООО «РКС-Югра», прибыль от выгодной покупки составила 18 млн руб., чистый приток денежных средств 17 млн руб.

В 2025 году Группой реализованы 100% долей в компании ООО «РКС-Тула», прибыль от продажи составила 7 млн руб.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций (продолжение)

2024 год

Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций:

	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>
Прибыль от выгодной покупки контрольной доли участия в ООО «РКС-Булатниково» с учетом переоценки предыдущей доли владения*	273
Убыток от продажи доли в ООО «РКС-Нахабино»	(489)
Прибыль от выбытия контрольной доли участия в ООО «РКС-Булатниково»	–
Прибыль от выбытия контрольной доли участия в ООО «РКС-Нахабино»	–
	(216)

* в том числе результат от переоценки предыдущей доли владения ООО «РКС-Булатниково» по справедливой стоимости на дату приобретения контроля (100 млн руб.).

В 2024 году Группа осуществила комплекс операций с третьей стороной, деловым партнером Группы. Совокупный убыток от сделок с долями ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино» составил 216 млн руб. и был отражен в строке «Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций, нетто» консолидированного отчета о совокупном доходе.

Приобретение контрольной доли участия в ООО «РКС-Булатниково»

23 октября 2024 г. Группа приобрела 80% долей в уставном капитале ООО «РКС-Булатниково» (по состоянию на дату приобретения доля Группы в ООО «РКС-Булатниково» – застройщике, реализующем проект жилого строительства в Московской области, составляла 20%).

Информация о справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств группы ООО «РКС-Булатниково» на дату приобретения представлена ниже:

	Группа ООО «РКС- Булатниково»
Активы	
Земельные участки под застройку	2 274
Авансы выданные	60
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10
Денежные средства и их эквиваленты	5
	2 349
Обязательства	
Займы, полученные от связанных сторон	(84)
Кредиты, полученные от банков	(1 211)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(69)
Отложенные налоговые обязательства	(254)
	(1 618)
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	731
Справедливая стоимость предыдущей доли владения в организации	(148)
Справедливая стоимость переданного возмещения (денежные средства)	(86)
Справедливая стоимость выбывшего связанного финансового актива	(124)
Прибыль от выгодной покупки	373
Денежные средства, уплаченные за приобретение	(86)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	6
Чистый отток денежных средств	(80)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций (продолжение)

2024 год (продолжение)

Справедливая стоимость выбывшего финансового актива отражает стоимость актива, признанного в отношении переменной (условной) части вознаграждения, размер которого определялся как 15% от величины будущей чистой прибыли по строительному проекту ООО СЗ «РКС-Булатниково» (дочерняя компания ООО «РКС-Булатниково») и подлежал уплате вторым участником ООО «РКС-Булатниково».

Результаты группы ООО «РКС-Булатниково» существенно не повлияли на выручку Группы и прибыль Группы до налогообложения с даты приобретения.

Продажа долей в ООО «РКС-Нахабино»

23 декабря 2024 г. Группа реализовала 20% долей в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» за 777 млн руб., с оплатой денежными средствами. На 31 декабря 2024 г. получено вознаграждение в размере 300 млн руб. (Примечание 29). По состоянию на дату продажи и на 31 декабря 2023 г. доля Группы в ООО «РКС-Нахабино» составляла 20%. Компания владеет 100% долей в ООО СЗ «Одеон» застройщике, владельце земельных участков в Московской области.

Информация о финансовом результате от сделки представлена ниже:

	<u>млн руб.</u>
Полученное возмещение	777
Стоимость инвестиции на дату реализации	(691)
Стоимость выбывшего связанного финансового актива	(435)
Расходы, связанные со сделкой	<u>(140)</u>
Итого убыток от продажи	<u>(489)</u>

Стоимость выбывшего связанного финансового актива отражает стоимость актива признанного ранее в отношении переменной (условной) части вознаграждения, размер которого определялся как 20% от величины будущей чистой прибыли по строительному проекту ООО СЗ «Одеон» (дочерняя компания ООО «РКС-Нахабино») и подлежал уплате вторым участником ООО «РКС-Нахабино».

5. Выручка по договорам с покупателями

	<u>12 месяцев 2025 года</u>	<u>12 месяцев 2024 года</u>
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Выручка от реализации квартир (А)	10 302	2 203
Выручка от услуг технического заказчика и генерального подрядчика (Б)	6	1 061
Выручка от услуг управления	84	382
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	32	18
Прочая реализация	66	57
Итого выручка по договорам с покупателями в т.ч.:	<u>10 490</u>	<u>3 721</u>
Выручка, признаваемая в момент времени	1 069	764
Выручка, признаваемая на протяжении времени	9 421	2 957

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Выручка по договорам с покупателями (продолжение)

- (А) В 2025 году Группой заключена крупная сделка по реализации недвижимости в проекте Инсайдер. Величина признанной за 2025 год выручки по договорам долевого участия, заключенным в рамках данной сделки, с учетом требований МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» составила 5 005 млн руб.
- (Б) В 2024 году Группа завершила выполнение договора генерального подряда по проекту в Краснодарском крае.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2025 г. по проекту «Инсайдер» Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 5 068 млн руб. из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ в составе активов по договорам (на 31 декабря 2024 г.: 1 150 млн руб.). По прочим проектам совокупная величина цены сделки по заключенным ДДУ по обязательствам к исполнению на 31 декабря 2025 г. составляла 1 043 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 1 123 млн руб.), Группа ожидает признание соответствующей выручки в течение 1-3 лет по мере завершения строительства проектов «Прованс» и «Коллекция» («Супернова» на 31 декабря 2024 г.).

6. Себестоимость реализации

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Себестоимость реализованных квартир	5 664	1 275
Себестоимость услуг технического заказчика и генерального подрядчика	4	973
Себестоимость управленческих услуг	81	60
Себестоимость реализованной коммерческой недвижимости	20	8
Прочая себестоимость	44	37
	5 813	2 353

Расходы на оплату труда, отраженные в себестоимости реализации, включая взносы во внебюджетный фонды за 2025 год, составили 256 млн руб. (220 млн руб. за 2024 год).

7. Затраты на продажу

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Реклама	221	191
Расчеты со сторонними агентами	144	59
Расходы на оплату труда и социальные взносы	109	41
Налог на имущество по готовым объектам для продажи	1	3
Прочие услуги	26	31
	501	325

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

8. Административные расходы

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Расходы на оплату труда и социальные взносы	520	400
Профессиональные услуги (аудиторские и консалтинговые)	27	26
Амортизация	17	26
Прочие налоги	6	5
Аренда	1	2
Прочие расходы	67	60
	638	519

Аудиторское вознаграждение ООО «Б1 – Аудит» (Аудитор Группы, входит в «Группу компаний Б1») за 2025 год составило 10 млн руб., неаудиторские услуги Аудитором Группы не оказывались.

9. Прочие операционные доходы и расходы

Прочие операционные доходы:

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Доход от сдачи помещений в аренду	16	14
Восстановление признания выпущенного договора финансовой гарантии (Примечание 23)	–	133
Прочие операционные доходы	82	41
	98	188

Прочие операционные расходы:

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Первоначальное признание выпущенного договора финансовой гарантии	(62)	–
Расходы по организации выпуска ценных бумаг	(26)	(12)
Обесценение дебиторской задолженности	(15)	–
Прочие операционные расходы	(255)	(93)
	(358)	(105)

10. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы:

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Процентные доходы по займам и депозитам	261	198
Субсидии	–	80
	261	278

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

10. Финансовые доходы и расходы (продолжение)

Финансовые расходы:

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Процентные расходы по кредитам и займам	(1 995)	(1 084)
Процентные выплаты по облигациям	(348)	(210)
Процентные расходы по аренде	(83)	(101)
Прочие финансовые расходы	(55)	(56)
	(2 481)	(1 451)

В прочие финансовые расходы включены процентные расходы по долгосрочному финансовому обязательству в отношении опциона на 15% долей ООО СЗ «Паритет» 55 млн руб. за 12 месяцев 2025 года (56 млн руб. за 12 месяцев 2024 года).

11. Налог на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль, равна ставке российского налога на прибыль организаций и составляет 25%, так как деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации.

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Текущий налог на прибыль		
Текущие расходы по налогу на прибыль	(142)	(155)
Отложенный налог на прибыль		
Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц	(277)	603
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	(419)	448

Ниже представлена сверка (расхода)/экономии по налогам и бухгалтерской прибыли/(убытка), умноженной на ставку налогообложения, действующую на территории Российской Федерации:

	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Прибыль/(убыток) до налогообложения	1 087	(782)
(Расход)/экономия по налогу на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (25%)	(272)	156
Изменение ставки по налогу на прибыль (с 20% до 25% с 1 января 2025 г.)	–	140
Необлагаемый доход от приобретения ООО «РКС-Булатниково» и иные эффекты	–	124
Использование налоговых убытков, в отношении которых ранее не были признаны отложенные налоговые активы	21	–
Прочие эффекты	(168)	28
(Расход)/экономия по налогу на прибыль	(419)	448

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

12. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоги связаны со следующими статьями:

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	12 месяцев 2025 года	12 месяцев 2024 года
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Запасы	1 473	457	1 016	252
Земельные участки	(727)	(667)	(60)	(313)
Активы по договорам с покупателями	(2 174)	(361)	(1 813)	(348)
Дебиторская задолженность, займы выданные	110	61	25	12
Убытки прошлых лет	1 705	1 141	546	577
Кредиторская задолженность	101	130	(29)	163
Инвестиции в АК	–	–	–	189
Внеоборотные финансовые активы	–	(14)	14	98
Прочие статьи, нетто	(22)	(46)	(24)	(27)
Отложенные налоговые активы, нетто	466	701		
Отложенные налоговые активы	738	966		
Отложенные налоговые обязательства	(272)	(265)		
Изменение отложенных налоговых активов, нетто			(277)	603

По состоянию на 31 декабря 2025 г. накопленные налоговые убытки составляли 6 820 млн руб. (31 декабря 2024 г.: 4 642 млн руб.). Эти убытки могут быть зачтены против налогооблагаемой прибыли компаний Группы, в которых они возникли. Руководство Группы провело анализ и пришло к выводу о высокой вероятности возмещения отложенных налоговых активов по налоговым убыткам велика в сумме 1 705 млн руб. на 31 декабря 2025 г. (на 31 декабря 2024 г.: 1 141 млн руб.). По состоянию на 31 декабря 2025 г. Группа не имеет неиспользованных налоговых убытков, в отношении которых ранее не признавался отложенный налоговый актив поскольку они возникли в дочерних организациях, которые уже некоторое время являются убыточными, а иные возможности налогового планирования или признаки, указывающие на возможность их возмещения в ближайшем будущем, отсутствуют (31 декабря 2024 г.: 20 млн руб.).

Временные разницы, связанные с инвестициями в дочерние организации, по которым не было признано отложенное налоговое обязательство, в совокупности составляют по состоянию на 31 декабря 2025 г.: 131 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 247 млн руб.). Группа установила, что существенная часть нераспределенной прибыли ее дочерних организаций не будет распределена в обозримом будущем.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Основные средства

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Первоначальная стоимость		
На 1 января	269	151
Приобретение основных средств	67	126
Выбытие	(81)	(8)
На 31 декабря	255	269
Амортизация		
На 1 января	(128)	(62)
Амортизационные отчисления за год	(34)	(67)
Выбытие	5	1
На 31 декабря	(157)	(128)
Остаточная стоимость		
На 1 января	141	89
На 31 декабря	98	141

Балансовая стоимость активов в форме права пользования в составе основных средств на 31 декабря 2025 г. составила 70 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 128 млн руб.), амортизация за 2025 год составила 34 млн руб. (за 2024 год: 62 млн руб.).

14. Запасы

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Сырье и материалы	30	10
Незавершенное строительство, в т.ч.:	9 493	6 815
Проект «Инсайдер» (Москва)	5 525	6 038
Проект «Коллекция» (Московская область)*	1 862	–
Проект «ЭТОТ» (Тверь)	1 310	–
Проект «Притяжение» (Пенза)*	544	–
Проект «Прованс» (Пенза)*	250	–
Проект «Супернова» (Пенза)	–	777
Прочие проекты Группы	2	–
Готовая продукция, в т.ч.:	338	188
Проект «Супернова» (Пенза)	334	32
Проект «Коллекция» (Московская область)	–	21
Проект «Мичуринский» (Тверь)	–	131
Проект «Возрождение» (Краснодар)	4	4
	9 861	7 013

* В 2025 году Группой получены разрешения на строительство проектов «Этот», «Прованс», «Коллекция» и «Притяжение».

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Запасы (продолжение)

Часть запасов Группы передана в залог для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств. В стоимость незавершенного строительства в таблицах ниже также включены активы в форме права пользования земельными участками по проекту «Инсайдер».

<i>млн руб.</i>	Незавершенное строительство	Готовая продукция	Итого
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2025 г.	9 418	–	9 418
Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2024 г.	6 815	99	6 914

15. Земельные участки под застройку

В составе статьи «Земельные участки под застройку» отчета о финансовом положении представлены:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
ООО СЗ «РКС-Булатниково» (проект «Булатниково»)	3 077	2 446
ООО СЗ «РКС-Нахабино» (проект «Коллекция»)	3 064	3 686
ООО СЗ «РКС-Суханово» (проект «Грей»)	1 242	892
ООО СЗ «РКС-Южный» (проект «Кирпичный»)	1 169	909
ООО СЗ «Эгерия» (проект «Знаменский»)	795	600
ООО СЗ «РКС-Южный Форт» (проект «ЭТОТ»)	–	871
ООО СЗ «РКС-Тепличный» (проект «Притяжение»)	–	394
Прочие	114	803
	9 461	10 601
В том числе выданные авансы	317	50

Балансовая стоимость земельных участков под застройку в 2025 году увеличилась в связи с капитализацией затрат (включая процентные расходы) на подготовку данных участков к использованию по назначению. Капитализированные в стоимость земельных участков проценты составили 1 198 млн руб. за 2025 год (1 106 млн руб. за 2024 год), процентная ставка в 2025 году находилась в диапазоне от 20,3% до 27,4% (от 19,58% до 27,4% в 2024 году). Часть земельных участков была переведена в строку «Запасы» консолидированного отчета о финансовом положении после получения разрешения на строительство в соответствии с учетной политикой. Также, в соответствии с распоряжением Правительства г. Москвы в 2025 году, один из земельных участков Группы подлежит изъятию для государственных нужд. Группа ожидает, что актив будет изъят в 2026 году с предоставлением компенсации от Правительства г. Москвы в соответствии с действующим законодательством. По состоянию на 31 декабря 2025 г. Группа оценила актив по наименьшей стоимости из балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу и отразила его по строке «Активы, классифицированные как предназначенные для продажи» консолидированного отчета о финансовом положении.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Земельные участки под застройку (продолжение)

Земельные участки под застройку Группы (9 036 млн руб. на 31 декабря 2025 г. и 10 551 млн руб. на 31 декабря 2024 г.) переданы в залог или находились в процессе регистрации залога для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств.

Величина договорных обязательств по будущим операциям по приобретению земельных участков составляет на 31 декабря 2025 г. 7 908 млн руб. (1 804 млн руб. на 31 декабря 2024 г.).

16. Торговая и прочая дебиторская задолженность и НДС и прочие налоги к возмещению

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Текущая торговая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Текущая торговая дебиторская задолженность, всего	62	33
	62	33
НДС и прочие налоги к возмещению	476	563
Текущая прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Текущая прочая дебиторская задолженность, всего	69	536
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(51)	(37)
	18	499
	556	1 095

17. Авансы выданные

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Авансы, выданные под строительство, всего	939	1 167
Резерв под обесценение	(5)	(3)
	934	1 164

Авансы, выданные под строительство в основной величине представлены авансами подрядчикам Группы по проекту «Инсайдер».

Изменения в резерве на обесценение авансов выданных приведены ниже:

	<i>млн руб.</i>
На 31 декабря 2023 г.	46
Использование за год	(43)
На 31 декабря 2024 г.	3
Начисление за год	2
На 31 декабря 2025 г.	5

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

18. Внеоборотные финансовые активы

Внеоборотные финансовые активы на 31 декабря 2024 г. представлены финансовыми активами по приобретенным Группой опционам на процентную ставку, учитываемыми по справедливой стоимости.

19. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Денежные средства на счетах в банках (рубли)	495	308
Краткосрочные депозиты (рубли)	113	256
Денежные средства на отзывных аккредитивах в банках (А)	3 621	5 585
Денежные средства на залоговых счетах	320	513
	4 549	6 662
Остаток денежных средств, привлеченных на эскроу счетах (справочная информация)	5 194	2 471

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счет уплаты цены договора долевого участия. В соответствии с 214-ФЗ, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Группа не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты по пониженной процентной ставке, посредством снижения долговой нагрузки на сумму накопленных поступлений на эскроу счетах. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после ввода объекта в эксплуатацию. Группа отражает данные денежные средства за балансом и указывает их справочно в составе денежных средств на эскроу счетах. Эффект от экономии эскроу, признанный в выручке, в консолидированном отчете о движении денежных средств не выделяется в качестве отдельной корректировки и учитывается в составе изменений оборотного капитала.

(А) Денежные средства представлены в том числе отзывными аккредитивами, выставленными на подрядчиков по проекту «Инсайдер» в г. Москве, а также залоговыми счетами в ПАО Сбербанк и ПАО ВТБ. Аккредитивы включают денежные средства, депонированные на специальном банковском счете для выплат поставщикам строительных услуг. Залоговые счета открыты в качестве обеспечения по кредитным договорам ООО СЗ «Паритет», ООО СЗ «РКС-Суханово» и ООО СЗ «РКС-Булатниково» (Примечание 21). Отзывные аккредитивы по проекту «Инсайдер» были открыты в 2022 году в рамках получения финансирования по кредитной линии ПАО Сбербанк (Примечание 21). Величина денежных средств, размещенных в форме отзывных аккредитивов по проекту «Инсайдер», составила 3 621 млн руб. на 31 декабря 2025 г. и 5 585 млн руб. на 31 декабря 2024 г. В процессе строительства данные средства используются для расчетов с поставщиками строительных услуг (Примечание 27).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

19. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Денежные средства на счетах в банках и краткосрочные депозиты:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	Кредитный рейтинг (АКРА)
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	
ПАО Сбербанк	4 544	6 384	AAA (RU)
ПАО Московский кредитный банк	–	274	A+(RU)
АО Банк ДОМ.РФ	5	3	AA(RU)
АО Россельхозбанк	–	1	AA(RU)
	4 549	6 662	

20. Чистые активы, приходящиеся на участников

В представленной консолидированной финансовой отчетности уставный капитал Группы состоит из уставного капитала головной организации ООО «РКС Девелопмент» и составляет 1 758 млн руб. на 31 декабря 2025 г. (1 758 млн руб. на 31 декабря 2024 г.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. чистые активы Компании соответствовали критериям финансового обязательства – в соответствии с уставом участники Компании имели право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение, определяемое на основании данных бухгалтерской (финансовой) отчетности Компании. 28 декабря 2025 г. был принят и вступил в силу Федеральный закон № 514-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым участники при выходе из общества с ограниченной ответственностью вправе требовать оценки рыночной стоимости принадлежащей им доли и, соответственно, осуществления выплаты по рыночной стоимости (соответствующие изменения были внесены в Федеральный закон № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»). С учетом данного изменения в соответствии с пп. 16А-В МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» чистые активы Компании на 31 декабря 2025 г. стали соответствовать критериям долевого инструмента и были классифицированы в состав собственного капитала.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты

	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря 2025 г. млн руб.	31 декабря 2024 г. млн руб.
Займы, полученные (А)	13,86%	2028 год	–	4
			–	4
Банковские кредиты, полученные компаниями Группы				
ООО СЗ «РКС-Пенза» (2 очередь, Проект «Супернова») [Б]	11,20%	2025 год	–	1 362
ООО СЗ «РКС-Пенза» (2 очередь, Проект «Супернова») [Б]	КС ЦБ РФ + 4,15%	2025 год	–	10
ООО СЗ «РКС-Тверь» (4 очередь (2 этап) Проект «Мичуринский») [В]	КС ЦБ РФ + 3,82%	2025 год	–	80
ООО СЗ «Паритет» (Проект «Инсайдер») [Г]	10,80%	2026 год	17 904	15 330
ООО СЗ «РКС-Нахабино» [Д]	КС ЦБ РФ + 7%	2026, 2030 годы	1 252	1 093
ООО СЗ «РКС-Суханово» [Е]	КС ЦБ РФ + 5,91%	2026 год	822	563
ООО СЗ «РКС-Регион» [И]	КС ЦБ РФ + 5,5%	2028 год	297	110
ООО СЗ «РКС-Тепличный» [К]	КС ЦБ РФ + 4,3%	2028, 2029 годы	609	362
ООО СЗ «Эгерия» [Л, Р]	КС ЦБ РФ + 6,0%	По требованию	618	486
ООО СЗ «РКС-Южный Форт» [М]	27,40%	2028 год	699	482
ООО СЗ «РКС-Южный Форт» [М]	27,40%	2029 год	447	317
ООО СЗ «РКС-Булатниково» [Н, Р]	КС ЦБ РФ + 5%	2029 год	2 024	1 440
ООО «ОЗСБ» [О, Р]	КС ЦБ РФ + 6,0%	По требованию	476	477
ООО СЗ «РКС-Южный» [П]	КС ЦБ РФ + 4,5%	2028 год	1 163	903
			26 311	23 015
Облигации				
ООО «ТД РКС» 002Р-02 [Ж]	15,00%	2025 год	–	103
ООО «ТД РКС» 002Р-03 [Ж]	15,25%	2026 год	950	950
ООО «ТД РКС» 002Р-04 [Ж]	20,00%	2027 год	500	500
ООО «ТД РКС» 002Р-05 [Ж]	28,00%	2028 год	300	–
ООО «ТД РКС» 002Р-06 [Ж]	25,00%	2028 год	700	–
			2 450	1 553
			28 761	24 572
Долгосрочные обязательства				
Займы (А)			–	4
Кредиты			5 596	20 144
Облигации			1 500	1 450
			7 096	21 598
Краткосрочные обязательства				
Займы (А)			–	–
Кредиты			20 715	2 871
Облигации			950	103
			21 665	2 974
			28 761	24 572

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

- (А) Займ, полученный от дочерней компании ООО «РКС Нахабино».
- (Б) В 2023 и 2024 году компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» заключены два кредитных договора с ПАО Сбербанк для финансирования затрат по второй очереди проекта «Супернова» в г. Пенза.
- По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий по второй очереди проекта «Супернова» отсутствует, на 31 декабря 2024 г. составляла 599 млн руб.
- В течении 2025 года кредиты были полностью погашены.
- (В) В 2024 году компания СЗ «РКС-Тверь» заключила договор на открытие кредита под залог готовых квартир в ПАО Сбербанк с кредитным лимитом на сумму 161 млн руб.
- По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитной линии отсутствует, на 31 декабря 2024 г. составляла 20 млн руб.
- В сентябре 2025 года кредит был полностью погашен.
- (Г) В августе 2022 года ООО СЗ «Паритет» был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства «Инсайдер» в г. Москве с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых аккредитивах в ПАО Сбербанк.
- В части денежных средств, размещенных в форме аккредитивов, компонент кредитной ставки установлен в размере 1% (учитывается в составе переменной ставки пропорционально доле средств на аккредитивах в общей сумме задолженности по кредитной линии).
- Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 0 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 1 220 млн руб.
- (Д) В 2022-2023 годах ООО СЗ «РКС-Нахабино» были заключены два кредитных договора с ПАО «Московский Кредитный Банк» на предпроектное финансирование жилого комплекса в Московской области.
- Первоначально установленная соглашением фиксированная процентная ставка составляла 19,58%. В феврале 2025 года были подписаны дополнительные соглашения, в рамках которых в кредитных соглашениях устанавливается плавающая ставка: КС ЦБ РФ + 7%.
- Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 39 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 39 млн руб.
- (Е) В июне 2023 года ООО СЗ «РКС-Суханово» был заключен кредитный договор с ПАО «Сбербанк» на предпроектное финансирование жилого комплекса в Московской области.
- Первоначально установленная соглашением фиксированная процентная ставка составляла 14%. В сентябре 2025 года было подписано дополнительное соглашение, в рамках которого устанавливается плавающая процентная ставка в размере КС ЦБ РФ + 5,9%.
- Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. отсутствует, на 31 декабря 2024 г.: 86 млн руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

(Ж) В 2022-2023 годах ООО «ТД РКС» разместил третий выпуск биржевых облигаций серии 002P-02. По выпуску была установлена фиксированная ставка купона 15%, со сроком обращения 1 092 дня. На 31 декабря 2025 г. полностью погашен, на 31 декабря 2024 г.: 103 млн руб.

В июне 2023 года ООО «ТД РКС» разместил четвертый выпуск биржевых облигаций серии 002P-03, объемом 950 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 15,25%, со сроком обращения 1 092 дня.

В июне 2024 года ООО «ТД РКС» разместил четвертый выпуск биржевых облигаций серии 002P-04, объемом 500 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 20,00%, со сроком обращения 1 092 дня.

В июне 2025 года ООО «ТД РКС» разместил четвертый выпуск биржевых облигаций серии 002P-05, объемом 300 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 28,00%, со сроком обращения 1 092 дня.

В августе 2025 года ООО «ТД РКС» разместил четвертый выпуск биржевых облигаций серии 002P-06, объемом 700 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 25,00%, со сроком обращения 1 092 дня.

(И) В декабре 2023 года ООО СЗ «РКС-Регион» был заключен кредитный договор с АО ДОМ.РФ на проектное финансирование строительства многоквартирного жилого дома в г. Пензе с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 1 390 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 1 537 млн руб.

(К) В июне 2024 года ООО СЗ «РКС-Тепличный» был заключен кредитный договор с АО ДОМ.РФ на проектное финансирование строительства Многоквартирные жилые дома в г. Пензе с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 5 454 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 5 596 млн руб.

(Л) В январе 2024 года ООО СЗ «Эгерия» был заключен кредитный договор с АО ДОМ.РФ на проектное финансирование строительства жилого комплекса с подземным паркингом в г. Москве с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 4 839 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 4 839 млн руб.

(М) В июле 2024 года ООО СЗ «РКС-Южный Форт» был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства трех многоквартирных домов в г. Твери с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка.

Сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий по Корпусам 1 и 3 по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 2 642 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 2 661 млн руб.

Сумма невыбранных средств в рамках кредитной линии по Корпусу 5 по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 1 830 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 1 823 млн руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

- (Н) В июле 2024 года ООО СЗ «РКС-Булатниково» был заключен кредитный договор с ВТБ на проектное финансирование строительства многоэтажного многоквартирного дома в Московской области с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых в банке аккредитивах.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 24 704 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 24 933 млн руб.

- (О) В июле 2024 года ООО «ОЗСБ» был заключен кредитный договор с АО ДОМ.РФ на проектное финансирование строительства жилого комплекса в г. Москве с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 5 306 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 5 306 млн руб.

- (П) В июле 2024 года ООО СЗ «РКС-Южный» был заключен кредитный договор с АО ДОМ.РФ на проектное финансирование строительства жилого комплекса в районе Кирпичный в г. Пенза с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 14 802 млн руб., на 31 декабря 2024 г.: 14 814 млн руб.

(Р) Ограничительные условия финансового и нефинансового характера

Привлеченные Группой займы и кредиты включают ограничительные условия финансового и нефинансового характера (ковенанты), подлежащие тестированию на отчетную дату и в течение 12 месяцев после отчетной даты. В частности, такие ковенанты включают необходимость поддержания на определенном уровне коэффициента долговой нагрузки, цен заключаемых договоров с покупателями недвижимости, соотношения прогнозных денежных потоков по строительному проекту и величины задолженности по займам. В случае нарушения ковенантов у кредиторов возникает право требовать немедленного погашения всей суммы кредита.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Группа нарушила условия по сроку предоставления в банк разрешительной документации и некоторые другие ограничительные условия, предусмотренные кредитными договорами с банками. Соответствующая задолженность была классифицирована в качестве краткосрочной (1 094 млн руб. на 31 декабря 2025 г.).

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. в отношении остальных обязательств Группа соблюдала требования ковенантов по всем таким займам и кредитам. Изменение условий ведения деятельности и факторов, влияющих на финансовое положение и финансовые результаты Группы в будущем может оказывать влияние на выполнение ограничительных условий.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 2 024 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2025 г. кредитное соглашение с банком предусматривало противоречивое условие, по которому получение разрешения на строительство запланировано в 2026 году, при этом поступление денежных средств по договорам долевого участия в строительстве должно было наполнять счета эскроу уже в 2025 году. По состоянию на 31 декабря 2025 г. зафиксировано нарушение технического характера, в отношении которого был получен отказ кредитного учреждения от права досрочного требования на 31 декабря 2025 г. Группа приложит все усилия с целью недопущения досрочного истребования задолженности, в том числе, в случае необходимости, проведет переговоры с банком-кредитором о возможном пересмотре условий соглашения.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

Обеспечение по привлеченным заемным средствам

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. обеспечением по заимствованиям Группы являлись:

- ▶ права собственности (аренды) земельных участков (Примечание 15);
- ▶ имущественные права на строящиеся и готовые объекты недвижимости (Примечание 14);
- ▶ доли участия в компаниях Группы, получателях средств в рамках кредитных соглашений с банками;
- ▶ залоговые счета (Примечание 19);
- ▶ поручительства Сагиряна И.А., Сагиряна С.И., Щербаковой М.В.

Облигации

В отношении биржевых облигаций серии 002P-03, 002P-04, 002P-05 и 002P-06 эмитентом которых является ООО «ТД РКС», поручителем выступает ООО «РКС Девелопмент».

Информация по анализу долговой нагрузки руководством Группы раскрыта в составе Примечания 28.

22. Обязательства по аренде

	31 декабря 2025 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2024 г. <i>млн руб.</i>
Обязательства по аренде на 1 января	537	572
Заключение новых договоров аренды или их модификация	109	83
Выбытие договоров аренды	(71)	–
Процентные расходы по аренде	83	101
Выплаты по договорам аренды	(227)	(219)
Обязательства по аренде на 31 декабря	431	537

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие обязательства

Торговая и прочая кредиторская задолженность представлена ниже:

	31 декабря 2025 г. <i>млн руб.</i>	31 декабря 2024 г. <i>млн руб.</i>
Торговая кредиторская задолженность	1 592	309
Задолженность по налогам	86	53
Задолженность перед персоналом	28	8
Прочая кредиторская задолженность и начисленные обязательства	123	71
	1 829	441

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие обязательства (продолжение)

Прочие обязательства

В феврале 2022 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» заключено соглашение об открытии непокрытых аккредитивов с ПАО «Московский Кредитный Банк». Денежные средства по открытому аккредитиву были направлены на погашение задолженности в рамках приобретения земельного участка. Условия непокрытого аккредитива предусматривали отсрочку платежа на срок до марта 2025 года. В 2025 году были подписаны дополнительные соглашения о пролонгации, в соответствии с которыми задолженность в размере 1 491 млн руб. подлежит погашению в мае 2026 года, оставшаяся часть – не позднее 2030 года. Комиссионное вознаграждение рассчитывается по ставке равной ключевой ставке Банка России увеличенной на 7% и начисляется на остаток задолженности по непокрытому аккредитиву. На 31 декабря 2025 г. сумма задолженности по соглашению составляет 2 305 млн руб. (2 013 млн руб. на 31 декабря 2024 г.) и отражена в составе прочих краткосрочных обязательств в размере 1 491 млн руб., в составе прочих долгосрочных обязательств в размере 814 млн руб. (в составе прочих краткосрочных обязательств в размере 1 491 млн руб., в составе прочих долгосрочных обязательств в размере 522 млн руб. на 31 декабря 2024 г.).

По состоянию на 31 декабря 2025 г. в составе прочих краткосрочных обязательств учтена задолженность по опционному соглашению с ООО «Сбербанк Инвестиции» (Примечание 3) в размере 400 млн руб. (345 млн руб. на 31 декабря 2024 г. в составе прочих краткосрочных обязательств), в периоде после отчетной даты срок опциона был продлен (Примечание 29).

В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*» в составе прочих краткосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2025 г. были отражены обязательства в сумме 62 млн руб. по выданным поручительствам под финансирование проекта в городе Тула в пользу компании ООО СЗ «ЖИВИ в Туле» (ранее ООО СЗ «РКС-Тула», не входит в состав Группы, связанная сторона). Номинальная стоимость выданных поручительств на 31 декабря 2025 г. (за вычетом признанных на отчетную дату обязательств) составила 2 852 млн руб.

24. Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представлены ниже:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Активы по договорам	8 602	1 353
Активы признанные по затратам на заключение договоров	102	103
	8 704	1 456

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

24. Активы и обязательства по договорам (продолжение)

Изменение величины активов и обязательств по договорам с покупателями за 2025 год представлено следующим образом:

	2025 год	2024 год
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Активы по состоянию на 1 января	1 353	21
Обязательства по состоянию на 1 января	–	(97)
Перевод в состав дебиторской задолженности, расчеты по НДС	1	49
Получение денежных средств от покупателей	(2 391)	(2 176)
Признание выручки по договорам в момент времени	796	746
Признание выручки по договорам в течение времени	9 218	2 922
Эффект компенсации ставок кредитования покупателям недвижимости	37	65
Экономия по договорам с эскроу	(475)	(177)
Активы по состоянию на 31 декабря	8 602	1 353
Обязательства по состоянию на 31 декабря	(63)	–

25. Займы выданные

	Номинальная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
			<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Займы выданные				
[Займ № 1, А]	0%	2026-2028 годы	183	147
[Займ № 2, Б]	14,00%	2028 год	115	–
	7%	2031 год	97	92
	11,00%	2026 год	74	68
[Займ № 1, краткосрочная часть А]	0%	2026 год	50	51
	9,60%	2026 год	45	–
	22,00%	2026 год	24	–
	12,00%	2030 год	1	–
	20,00%	2025 год	–	27
			589	385

В 2025 году результат от операций с участниками ООО «РКС Девелопмент» в размере 71 млн руб. отражен как изменение собственного капитала (чистых активов, принадлежащих на участников) и был связан с изменением условий (существенной модификацией) по договору займа ([А]) и учетом предоставленного в 2025 году займа по справедливой стоимости на дату первоначального признания ([Б]).

26. Операции со связанными сторонами

Связанными считаются стороны, которые находятся под общим контролем, или когда одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать на нее существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах».

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Характер взаимоотношений с теми связанными сторонами, с которыми Группа осуществляла значительные операции в 2025 и 2024 годах или имеет значительное сальдо на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. представлен ниже.

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
С.И. Сагирян	Ключевой управленческий персонал Участник	Ключевой управленческий персонал, Конечный бенефициар Группы
М.В. Щербакова	Ключевой управленческий персонал Участник	Ключевой управленческий персонал Участник
И.А. Сагирян		Ключевой управленческий персонал Участник
ООО «РКС Холдинг»	Конечный бенефициар Группы Участник	Участник

<i>млн руб.</i>		Выручка	Займы получен- ные	Процент- ные расходы	Деби- торская задол- женность	Креди- торская задол- женность	Авансы получен- ные	Займы выданные	Процент- ные доходы
Участники и конечный бенефициар	2025 год	1	–	–	–	–	–	98	5
Участники и конечный бенефициар	2024 год	2	–	–	–	–	–	290	5
Ключевой управленческий персонал	2025 год	–	–	–	–	–	–	299	94
Ключевой управленческий персонал	2024 год	–	–	–	–	–	–	–	45
Ассоциированные организации	2025 год	–	–	–	–	–	–	–	–
Ассоциированные организации	2024 год	78	–	–	–	–	–	–	21

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы, включающее в себя заработную плату, страховые взносы и другие виды выплат, за 2025 год составило 130 млн руб., за 2024 год сумма вознаграждения составила 94 млн руб.

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски

Страновые риски

Группа осуществляет деятельность в Российской Федерации. В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в том числе в 2025 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. В Российской Федерации также были введены ответные временные экономические меры ограничительного характера.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Страновые риски (продолжение)

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

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

Основным направлением деятельности, формирующим доходы Группы, является реализация проектов в сфере строительства. Риски строительной отрасли влияют на деятельность подконтрольных ООО «РКС Девелопмент» организаций, осуществляющих строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, что также оказывает влияние и на результаты финансово-хозяйственной деятельности всей Группы. Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. К основным рискам в сфере строительства можно отнести:

- ▶ высокий уровень процентных ставок по ипотечным кредитам, предоставляемым покупателям недвижимости, может привести к дальнейшему снижению (сдерживанию) потребительского спроса на недвижимость;
- ▶ изменение законодательства или норм градостроительного регулирования в строительной отрасли, осложняющее осуществление деятельности для девелоперов;
- ▶ рост налоговой и иной фискальной нагрузки на собственников и арендаторов земельных участков и недвижимого имущества, что может повлиять на спрос на недвижимость и/или ее аренду;
- ▶ повышение цен на строительные-монтажные работы, что может оказать влияние на рентабельность проектов.

Также реализация строительных проектов требует масштабных инвестиций, механизмов финансирования, включая вложение собственных средств, использование заемных ресурсов, включая кредитные линии банков, а также иные инструменты финансирования строительных программ. Привлечение заемных средств на ранних стадиях реализации строительного проекта позволяет получить значительный экономический эффект и является нормой для крупных застройщиков. В настоящее время с учетом сложной финансовой ситуации на рынке, привлечение средств на ранних стадиях строительства стало более сложной задачей. Группой накоплен значительный опыт привлечения финансовых ресурсов, а также большой опыт взаимодействия с финансовыми институтами. Группа оценивает вышеуказанные риски как существенные. Следует также учитывать, что данные риски оказывают в большей степени влияние на общую экономическую ситуацию и находятся вне контроля Группы.

Группа планирует оперативно осуществлять адекватные меры для минимизации влияния указанных выше рисков на исполнение Группой своих обязательств.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы положений законодательства применительно к операциям и деятельности Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами.

В 2025 году основные изменения в сфере налогового, таможенного и других видов законодательства связаны со сложившейся геополитической ситуацией, продиктованной в первую очередь экономическими санкциями против России рядом зарубежных стран.

Основные изменения в налоговом законодательстве направлены на обеспечение фискальной устойчивости, упрощение налогового администрирования и точечную поддержку приоритетных для Российской Федерации отраслей и технологий.

В 2025 году налоговые органы в России применяли механизмы, направленные против уклонения от уплаты налогов с использованием низконалоговых юрисдикций и агрессивных структур налогового планирования. В частности, заслуживают существенного внимания применение любых льгот по налоговым соглашениям, трансграничные структуры, связанные с внутригрупповым финансированием, лицензированием и оказанием услуг, а также концепции налогового резидентства и постоянного представительства как в России, так и за ее пределами. С 1 января 2025 г. в России была увеличена базовая ставка налога на прибыль организаций – с 20% до 25%. При этом продолжает действовать ограничение на учет убытков прошлых лет для целей налога на прибыль в размере не более 50%. Действие данного ограничения было продлено до конца 2030 года.

Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства в рамках проведения контрольных мероприятий. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и подходам к применению законодательства, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате, могут быть начислены значительные налоги, пени и штрафы. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние налоговые периоды.

По мнению руководства, по состоянию на 31 декабря 2025 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы корректно, и вероятность сохранения положения, в котором находится Группа в связи с налоговым законодательством, является высокой. Однако, существует риск того, что потребуются отток ресурсов в том случае, если налоговые позиции Группы и интерпретации законодательства будут оспорены соответствующими налоговыми органами. По мнению руководства, условные налоговые обязательства не превысят 1% от величины активов Группы.

Охрана окружающей среды

Деятельность Группы в значительной степени подвержена контролю и регулированию со стороны федеральных, региональных и местных органов власти в области охраны окружающей среды. Оценка потенциальных обязательств, связанных с охраной окружающей среды, требует учета многих факторов, включая изменение требований действующего законодательства и природоохранного регулирования, модернизации природоохранных технологий.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски (продолжение)

Охрана окружающей среды (продолжение)

(а) Судебные иски

Кроме этого, Группа имеет ряд исков и претензий, ни один из которых, по отдельности или в совокупности, по мнению Группы, не окажет значительного влияния на ее финансовое положение и результаты финансово-хозяйственной деятельности.

(б) Отраслевое регулирование

Строительная деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», строительными нормами, положениями, утвержденными Министерством промышленности и энергетики Российской Федерации, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений большого числа органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(а) Управление финансовыми рисками

В состав основных финансовых инструментов Группы входят займы, кредиты, а также торговая и прочая кредиторская задолженность. Указанные финансовые обязательства главным образом используются для привлечения средств для финансирования хозяйственной деятельности Группы. Группа имеет торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты, займы выданные, возникающие непосредственно в результате хозяйственной деятельности Группы.

Группа подвержена рыночному и кредитному рискам, а также риску ликвидности.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(а) Управление финансовыми рисками (продолжение)

Контроль за управлением указанными рисками осуществляет руководство Группы. Руководство Группы пересматривает и утверждает политику управления каждым из перечисленных выше рисков. Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет руководство Группы. Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля за уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(б) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков по финансовому инструменту будет колебаться вследствие изменения рыночных цен. Рыночные цены включают в себя три типа риска: процентный риск (риск изменения процентных ставок), валютный риск и прочие ценовые риски.

Задачей управления рыночным риском является контроль за рыночным риском и оптимизации финансовых результатов от его влияния.

(i) Процентный риск

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов изменится при изменении рыночной процентной ставки. Риск изменения рыночных процентных ставок относится, прежде всего, к долгосрочным долговым обязательствам Группы. По кредитам и займам Группы с фиксированными процентными ставками уровень риска ограничен. Обоснованное увеличение процентных ставок по привлеченному финансированию с переменными процентными ставками на 5% в 2025 году увеличило бы величину процентных расходов до капитализации их в стоимость земельных участков в 2025 году на 417 млн руб. (в 2024 году: 238 млн руб.). Данный анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными. Группа управляет риском изменения процентных ставок путем обеспечения сбалансированности портфеля кредитов и займов. У Группы нет формальной политики в отношении хеджирования риска изменения процентной ставки.

(ii) Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость финансовых инструментов изменится в связи с изменением обменных курсов иностранных валют. По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. у Группы нет активов и обязательств в иностранной валюте.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(в) Кредитный риск

По мнению руководства Группы, кредитный риск надлежащим образом отражен в обесценении, что непосредственно снижает балансовую стоимость финансовых активов.

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с операционной деятельностью, в том числе дебиторской задолженностью покупателей, займами выданными, а также размещением средств на расчетных счетах и депозитах в банках.

С целью контроля над кредитным риском, относящимся к денежным средствам и их эквивалентам, Группа размещает свободные денежные средства в российских рублях в крупных российских банках. Руководство регулярно пересматривает надежность и кредитоспособность банков, в которых размещены денежные средства Группы.

(i) Продажа недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается существенному кредитному риску в связи со сделками по продаже недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Активы по договорам с покупателями в значительной доле обеспечены денежными средствами, находящимися на счетах эскроу.

(ii) Дебиторская задолженность, активы по договорам и займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Компанией формируется резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по задолженности. Основными компонентами резерва являются компонент индивидуальных убытков, который относится к активам, существенным по отдельности, и компонент совокупных убытков, сформированный для групп аналогичных активов, убытки по которым уже понесены, но еще не идентифицированы по каждому активу в отдельности. Величина резерва по совокупным убыткам определяется на основании статистических данных о погашении задолженности по аналогичным финансовым активам за прошлые периоды.

Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной задолженности по выданным займам. Руководство проводит регулярный анализ кредитоспособности контрагентов, которым Группа предоставила заемные средства.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(в) Кредитный риск (продолжение)

(iii) Уровень кредитного риска

Максимальный кредитный риск на отчетную дату эквивалентен балансовой стоимости каждого класса финансовых активов, за исключением денежных средств в кассе, величина которых незначительна.

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Активы		
Займы выданные	589	385
Торговая и прочая дебиторская задолженность	80	532
Активы по договорам с покупателями*	8 704	1 456
Денежные средства и их эквиваленты	4 549	6 662
Итого максимальный размер кредитного риска	13 922	9 035

* Поступление средств на счета эскроу в рамках заключенных договоров долевого участия является фактором, снижающим кредитный риск Группы в отношении активов по договорам с покупателями. В своей деятельности Группа стремится к обеспечению соответствия объема поступающих на счета эскроу денежных средств и строительной готовности недвижимости.

Группа проводит анализ по срокам задержки платежей дебиторской задолженности по основной деятельности и отслеживает просроченные остатки дебиторской задолженности. Таким образом, руководство считает целесообразным представлять информацию по срокам погашения и другую информацию по кредитному риску, которая представлена ниже:

	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
	Сумма	В том числе резерв под обесценение	Сумма	В том числе резерв под обесценение
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Займы, выданные без просрочки	589	–	385	–
Активы по договорам	8 704	–	1 456	–
Дебиторская задолженность без просрочки	80	–	532	–
Просроченная:				
- до 1 года	–	–	–	–
- более 1 года	51	(51)	37	(37)
Итого	9 424	(51)	2 410	(37)

(г) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск, возникающий, когда сроки погашения активов и обязательств не совпадают. Несовпадение позиций потенциально увеличивает прибыльность, но может также увеличить риск убытков. В Группе имеются процедуры минимизации таких убытков, например: ужесточения требований к исполнению обязательств по договорам с поставщиками и покупателями, поддержание достаточного количества денежных средств и других высоколиквидных краткосрочных активов, вынужденное и нерезкое сокращение численности персонала, а также поддержание достаточного количества открытых кредитных линий и иных заимствований.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

В приведенной ниже таблице указаны сроки погашения финансовых обязательств Группы, исходя из недисконтированных платежей в соответствии с договорными условиями. Таблица включает данные о денежных потоках по основной сумме долга и процентам.

<i>млн руб.</i>	Балансо- вая стоимость	Менее 3 месяцев	3-12 месяцев	1-2 года	2-5 лет	Более 5 лет
На 31 декабря 2025 г.						
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде, без процентов	23 857	1 407	15 997	579	4 965	909
Проценты по займам, кредитам, облигациям и обязательства по аренде	5 335	664	4 168	467	3 832	1 354
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 829	192	1 637	–	–	–
Прочие финансовые обязательства	2 767	454	1 643	110	251	1 765
	33 788	2 717	23 445	1 156	9 048	4 028
На 31 декабря 2024 г.						
Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде, без процентов	22 723	1 020	2 013	14 723	2 895	2 072
Проценты по займам, кредитам, облигациям и обязательства по аренде	2 386	94	570	5 667	3 801	664
Торговая и прочая кредиторская задолженность	441	228	213	–	–	–
Прочие финансовые обязательства	2 376	1 558	450	76	329	1 361
	27 926	2 900	3 246	20 466	7 025	4 097

Управление капиталом

Группа осуществляет мониторинг капитала с использованием соотношения собственных и заемных средств, которое представляет собой отношение чистой задолженности к сумме капитала и чистой задолженности. В состав чистой задолженности Группа включает процентные кредиты, займы от банков и третьих лиц, выпущенные облигации, прочие финансовые обязательства, а также торговую и прочую кредиторскую задолженность, за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

Управление капиталом (продолжение)

Руководство и собственники определяют перераспределение и изъятие прибыли из Группы.

Соотношение капитала и чистой задолженности

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Кредиты от банков	26 311	23 015
Облигации	2 450	1 553
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 829	441
Прочие финансовые обязательства	2 827	2 376
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(4 549)	(6 662)
Чистая задолженность	28 868	20 723
Собственный капитал	1 894	1 297
Итого капитал	1 894	1 297
Капитал и чистая задолженность	30 762	22 020
Соотношение показателя «чистая задолженность» к «капиталу и чистой задолженности»	94%	94%

Руководство Группы также представляет информацию о показателях общего долга, скорректированного общего долга и чистого долга в части задолженности по кредитам, займам полученным, облигационным займам. Эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы.

Показатель чистого долга

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Кредиты от банков	26 311	23 015
Займы полученные	–	4
Облигации	2 450	1 553
Общий долг*	28 761	24 572
Денежные эквиваленты в форме отзывных аккредитивов, открытых в рамках кредитного финансирования	3 621	5 585
Скорректированный общий долг	25 140	18 987
Прочие денежные средства и эквиваленты за вычетом средств на залоговых счетах	608	564
Денежные средства на счетах эскроу	5 194	2 471
Чистый долг	19 338	15 952

* В величине общего долга не учитывается задолженность по непокрытому аккредитиву СЗ «РКС-Нахабино» в сумме 2 305 млн руб. на 31 декабря 2025 г. и 2 013 млн руб. на 31 декабря 2024 г. (см. Примечание 23).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

Управление капиталом (продолжение)

Показатель скорректированного чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы общего долга на величину денежных эквивалентов размещенных в форме отзывных аккредитивах в банке кредиторе, средства на которых предназначены для финансирования строительства. Объем средств, размещенных на отзывных аккредитивах в ПАО Сбербанк в рамках строительства проекта «Инсайдер», на 31 декабря 2025 г. составил 3 621 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 5 585 млн руб.). Руководство Группы оценивает объем задолженности по кредиту в рамках строительства проекта «Инсайдер» в совокупности со средствами на аккредитивах.

Показатель чистого долга руководство Группы рассчитывает с учетом остатков денежных средств на эскроу счетах. В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в консолидированной финансовой отчетности до момента раскрытия счетов. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

Показатели скорректированного общего долга и чистого долга не регламентируются МСФО. Порядок расчета показателей, применяемых Группой может не соответствовать порядку расчета, применяемому другими организациями.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью:

	Баланс на 1 января 2025 г.	Поступления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Неденежное погашение кредитов (основной долг)	Платежи (проценты)	Неденежное погашение кредитов (проценты)	Проценты начисленные	Начисление экономии по кредитам	Продажа контрольных долей участия	Приобретение дочерних организаций	Прекращение обязательств	Заключение новых договоров аренды или их модификация	Баланс на 31 декабря 2025 г.
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	23 015	2 358	(540)	(1 380)	(322)	(146)	3 801	(475)	-	-	-	-	26 311
Займы, полученные	4	45	(49)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по аренде (Прим. 22.)	537	-	(144)	-	(83)	-	83	-	-	-	(71)	109	431
Прочие финансовые обязательства (Прим. 23)	2 376	62	(18)	-	(240)	-	587	-	-	-	-	-	2 767
Облигации	1 553	1 000	(103)	-	(360)	-	360	-	-	-	-	-	2 450
Итого	27 485	3 465	(854)	(1 380)	(1 005)	(146)	4 831	(475)	-	-	(71)	109	31 959

	Баланс на 1 января 2024 г.	Поступления (основной долг)	Платежи (основной долг)	Неденежное погашение кредитов (основной долг)	Платежи (проценты)	Неденежное погашение кредитов (проценты)	Проценты начисленные	Начисление экономии по кредитам	Продажа контрольных долей участия	Приобретение дочерних организаций	Прекращение обязательств	Заключение новых договоров аренды или их модификация	Баланс на 31 декабря 2024 г.
	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Банковские кредиты	15 988	5 439	(947)	-	(258)	(4)	1 763	(177)	-	1 211	-	-	23 015
Займы, полученные	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Обязательства по аренде (Прим. 22.)	572	-	(118)	-	(101)	-	101	-	-	-	-	83	537
Прочие финансовые обязательства (Прим. 23)	2 341	-	(64)	-	(250)	-	505	-	-	-	(156)	-	2 376
Облигации	1 053	500	-	-	(210)	-	210	-	-	-	-	-	1 553
Итого	19 958	5 939	(1 129)	-	(819)	(4)	2 579	(177)	-	1 211	(156)	83	27 485

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

Компании Группы не подпадают под требования к достаточности чистых активов, налагаемые регулирующими органами.

(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку, кроме случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась Группой исходя из имеющейся рыночной информации (при ее наличии) и с помощью соответствующих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использовало весь объем имеющейся рыночной информации.

Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на расчетных будущих потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Используемые ставки дисконтирования зависят от валюты, срока погашения инструмента и кредитного риска контрагента.

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой дебиторской и торговой кредиторской задолженности приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.

Краткосрочные депозиты и векселя полученные оцениваются на основе таких параметров, как процентные ставки, платежеспособность и уровень риска.

Оценочная справедливая стоимость долгосрочных депозитов и векселей с фиксированной процентной ставкой и фиксированным сроком погашения основывается на расчетных потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости

Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и фиксированным сроком погашения основывается на расчетных потоках денежных средств, дисконтированных с применением действующих процентных ставок по новым инструментам с аналогичным кредитным риском и аналогичным сроком до погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или по истечении установленного срока уведомления («обязательства до востребования»), рассчитывается как сумма, подлежащая уплате по требованию и дисконтированная начиная с первого дня, когда она может быть затребована к выплате.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(д) Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Активы

<i>млн руб.</i>	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Займы выданные	589	530	385	244
Внеоборотные финансовые активы	–	–	54	54
Торговая и прочая дебиторская задолженность	80	80	532	532
Денежные средства и их эквиваленты	4 549	4 549	6 662	6 662
	5 218	5 159	7 633	7 492

Обязательства

<i>млн руб.</i>	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства				
Займы, кредиты, облигации	28 761	27 579	24 572	21 723
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 829	1 829	441	441
Прочие финансовые обязательства	2 827	1 076	2 376	2 312
	33 417	30 484	27 389	24 476

Справедливая стоимость кредитов и займов, задолженности по опционному соглашению, непокрытому аккредитиву определена путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок процента по кредитам и займам с аналогичными условиями, кредитным риском и сроками погашения, доступным в настоящий момент (уровень иерархии 3). Денежные потоки дисконтировались с применением текущих процентных ставок, которые по состоянию на 31 декабря 2025 г. составили 22,1%, по кредитам и займам в рублях (на 31 декабря 2024 г.: 25,8% по кредитам и займам в рублях).

29. События после отчетной даты

5 февраля 2026 г. Группой было заключено дополнительное соглашение к опционному соглашению с ООО «Сбербанк Инвестиции» на продление даты требования о покупке до ноября 2027 года и увеличение цены сделки до 460 млн руб.

6 марта 2026 г. Группой была опубликована проектная декларация по проекту «Инсайдер», актуальный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости установлен на 2 квартал 2026 года.

В марте 2026 года Группой подписано дополнительное соглашение к договору об открытии невозобновляемой кредитной линии ООО СЗ «РКС-Суханово» с ПАО «Сбербанк» (задолженность 822 млн руб. на 31 декабря 2025 г.), согласно которому задолженность подлежит к погашению до марта 2027 года. Группа ожидает, что до этой даты данная задолженность будет погашена в рамках получения долгосрочного проектного финансирования по проекту ООО СЗ «РКС-Суханово».

29. События после отчетной даты (продолжение)

В апреле 2026 года Группа разместила биржевые облигации серии 002P-07 объемом 400 млн руб. со сроком погашения в январе 2029 года, ставка купона составила 26%.

В апреле 2026 года Группой подписан кредитный договор с ПАО «Московский Кредитный Банк», в рамках которого предусмотрено включение в состав долгосрочного проектного финансирования по проекту ООО СЗ «РКС-Нахабино» задолженности по договору об открытии непокрытых аккредитивов (1 491 млн руб. на 31 декабря 2025 г.) и краткосрочной задолженности по кредитным соглашениям (895 млн руб. на 31 декабря 2025 г.).

ООО «Б1 – Аудит»

Прошито и пронумеровано 64 листа(ов)