

Заключение по результатам обзорной проверки
промежуточной консолидированной
финансовой информации
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.
Август 2026 г.

**Заключение по результатам обзорной проверки
промежуточной консолидированной
финансовой информации
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций**

Содержание	Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой информации	3
Приложения	
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	10

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой информации

Участникам и Совету директоров
ООО «РКС Девелопмент»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ООО «РКС Девелопмент» и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 г., промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников, за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная консолидированная финансовая информация»).

Руководство ООО «РКС Девелопмент» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная консолидированная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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

27 августа 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 организации

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

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет
о совокупном доходе

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.

	Прим.	Неаудированные ¹	
		6 месяцев	6 месяцев
		2026 года	2025 года
		млн руб.	млн руб.
Выручка по договорам с покупателями	4	7 101	1 680
Себестоимость	5	(3 640)	(800)
Валовая прибыль		3 461	880
Затраты на продажу		(339)	(193)
Административные расходы		(347)	(306)
Прочие операционные доходы		56	42
Прочие операционные расходы		(79)	(26)
Операционная прибыль		2 752	397
Финансовые доходы		121	132
Финансовые расходы	6	(1 424)	(1 044)
Прибыли и (убытки) по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций, нетто		(2)	7
Прибыль/(убыток) до налогообложения		1 447	(508)
Расход по налогу на прибыль	7	(343)	(2)
Прибыль/(убыток) за год		1 104	(510)
Прибыль/(убыток) за год, приходящаяся на:			
- участников материнской организации		1 104	(510)
- неконтролирующие доли участия		—	—
Совокупный доход/(убыток)		1 104	(510)
Совокупный доход/(убыток), приходящийся на:			
- участников материнской организации		1 104	(510)
- неконтролирующие доли участия		—	—

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 27 августа 2026 г. и подписана:


Булгаков В.В.
Генеральный директор

¹ Здесь и далее данные, представленные в отчетности за период 6 месяцев 2026 года, 6 месяцев 2025 года и на 30 июня 2026 г., неаудированные.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет
о финансовом положении

по состоянию на 30 июня 2026 г.

	Прим.	30 июня 2026 г. млн руб.	31 декабря 2025 г. млн руб.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства		91	98
Нематериальные активы		12	13
Земельные участки под застройку	9	11 095	9 461
Займы выданные		695	396
Отложенные налоговые активы	7	791	738
Итого внеоборотных активов		12 684	10 706
Оборотные активы			
Запасы	8	9 847	9 861
Налоги к возмещению		615	476
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10	100	80
Авансы выданные		1 304	934
Активы по договорам с покупателями	15	15 225	8 704
Займы выданные		127	193
Денежные средства и их эквиваленты	11	2 004	4 549
Прочие оборотные активы		9	1
		29 231	24 798
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи		589	589
Итого оборотных активов		29 820	25 387
Итого активы		42 504	36 093
Собственный капитал и обязательства			
Уставный капитал	12	1 758	1 758
Нераспределенная прибыль		1 240	136
Итого собственный капитал		2 998	1 894
Долгосрочные обязательства			
Кредиты, полученные от банков	13	8 026	5 596
Отложенные налоговые обязательства	7	634	272
Обязательства по аренде		76	113
Облигационные займы	13	2 000	1 500
Прочие долгосрочные обязательства	14	1 611	874
Итого долгосрочных обязательств		12 347	8 355
Краткосрочные обязательства			
Кредиты, полученные от банков	13	23 488	20 715
Торговая и прочая кредиторская задолженность	14	2 858	1 829
Обязательства по договорам с покупателями		63	63
Обязательства по налогу на прибыль		6	16
Обязательства по аренде		182	318
Облигационные займы	13	500	950
Прочие краткосрочные обязательства	14	62	1 953
Итого краткосрочных обязательств		27 159	25 844
Итого обязательства		39 506	34 199
Итого обязательства и капитал		42 504	36 093

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях
в чистых активах, приходящихся на участников

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.

<i>млн руб.</i>	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль / (непокрытый убыток)	Итого чистых активов, приходящихся на участников
На 31 декабря 2024 г.	1 758	(461)	1 297
Убыток за период	–	(510)	(510)
Итого совокупный доход за период	–	(510)	(510)
Эффект от первоначального признания займов, выданных собственникам, действующем в этом качестве	–	(47)	(47)
На 30 июня 2025 г.	1 758	(1 018)	740

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет
об изменениях в собственном капитале

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.

<i>млн руб.</i>	Уставный капитал	Нераспределен- ная прибыль	Итого собственный капитал
На 31 декабря 2025 г.	1 758	136	1 894
Прибыль за период	–	1 104	1 104
Итого совокупный доход за период	–	1 104	1 104
На 30 июня 2026 г.	1 758	1 240	2 998

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет
о движении денежных средств

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.

Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г. <i>млн руб.</i>	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г. <i>млн руб.</i>
Операционная деятельность		
Прибыль/(убыток) до налогообложения	1 447	(508)
<i>Корректировки для сверки прибыли/(убытка) до налогообложения с чистыми денежными потоками</i>		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	11	21
Финансовые доходы и расходы	1 303	912
Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций, нетто	2	(7)
Изменение резервов под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных, а также списание дебиторской задолженности	–	13
<i>Корректировки оборотного капитала</i>		
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями	(7 050)	(1 237)
Изменение запасов	(320)	(867)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, прочих обязательств, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями	356	(329)
Изменение прочих оборотных активов	(8)	–
Денежные потоки от операционной деятельности	(4 259)	(2 002)
Проценты полученные	52	83
Уплаченные проценты и выплаченный купонный доход по облигациям	(468)	(322)
Налог на прибыль уплаченный	(48)	(80)
Чистые денежные потоки, использованные в операционной деятельности	(4 723)	(2 321)
Инвестиционная деятельность		
Приобретение основных средств, земельных участков под застройку и прочих внеоборотных активов, а также затраты, капитализируемые в стоимости земельных участков под застройку	(130)	(532)
Поступления от операций с долями ассоциированных и дочерних организаций	(3)	475
Выдача займов	(164)	(170)
Погашение займов выданных	–	24
Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности	(297)	(203)
Финансовая деятельность		
Получение займов и кредитов	4 942	975
Погашение займов и кредитов	(917)	(140)
Привлечение средств по облигациям	1 000	300
Погашение облигаций	(950)	(103)
Погашение аккредитива	(1 491)	–
Выплаты по аренде	(109)	(112)
Чистые денежные потоки от финансовой деятельности	2 475	920
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(2 545)	(1 604)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	4 549	6 662
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	2 004	5 058

В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств в первом полугодии 2026 года, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 3 884 млн руб. (за первое полугодие 2025 года: 1 592 млн руб.).

Раскрытия счетов эскроу в связи с окончанием строительства в первом полугодии 2026 года не производилось (в первом полугодии 2025 года: 1 501 млн руб.).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 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 Сагиряном совместно с инвестиционной Группой «Ренессанс Капитал» с целью возведения качественного и доступного монолитного жилья. Впоследствии г-н Сагирян выкупил долю инвестиционной Группы «Ренессанс Капитал», став единоличным бенефициарным владельцем Группы. Конечной контролирующей стороной ООО «РКС Девелопмент» на 30 июня 2026 г. является г-н Сагирян И.А. (на 31 декабря 2025 г. – г-н Сагирян И.А.).

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 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г.:

Наименование компании	Вид деятельности	Доля владения на	
		30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
ООО «РКС-Краснодар»	Девелопмент в Краснодарском крае	–	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 «РКС-Екатеринбург»	Девелопмент в Екатеринбурге	89%*	89%*
ООО «РКС-Югра»	Девелопмент в Ханты-Мансийске	100%	100%
ООО СЗ «РКС-Анапа»	Девелопмент в Анапе	89%*	89%*
ООО «РКС-Ярославль»	Девелопмент в Ярославле	89%*	–
ООО СЗ «РКС-Ярославль»	Девелопмент в Ярославле	89%*	–

* Эффективная доля владения 100%.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

1. Общие сведения (продолжение)

В период с 2020 года до 30 июня 2026 г. 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 13). 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.

В мае 2026 года для целей развития проекта в г. Ярославле Группой учреждены компании ООО «РКС-Ярославль» и ООО СЗ «РКС-Ярославль».

В июне 2026 года принято решение продать 100% долю участия в уставном капитале в ООО «РКС-Краснодар» в пользу ООО ГК «Живи».

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., была утверждена к выпуску 27 августа 2026 г.

2. Основные принципы подготовки финансовой отчетности и положения учетной политики

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шестимесячный период, закончившийся 30 июня 2026 г., была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Группа подготовила данную финансовую отчетность, исходя из допущения о непрерывности деятельности. Руководство Группы полагает, что в течение двенадцати месяцев после даты утверждения к выпуску настоящей промежуточной сокращенной 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. По существенному для Группы проекту «Инсайдер» руководство ожидает значительное увеличение наполненности счетов эскроу за счет уже заключенных на 30 июня 2026 г. договоров, по которым поступление средств было перенесено на сентябрь 2026 года (ранее 1 полугодие 2026 года), а также за счет роста процента распроданности оставшихся площадей в проекте. Как ожидается, после ввода объекта в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу Группа будет обладать достаточными денежными средствами для практически полного урегулирования соответствующего проектного кредита.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря 2025 г.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Учетная политика, принятая при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., за исключением принятых поправок к действующим стандартам, вступивших в силу с 1 января 2026 г.

Группа впервые применила в 2026 году приведенные ниже стандарты и поправки, но они не оказали существенного влияния на ее промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

Классификация и оценка финансовых инструментов – поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7

В мае 2024 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Поправки к положениям о классификации и оценке финансовых инструментов».

Поправки предусматривают следующее:

- ▶ разъяснение требований в отношении признания и прекращения признания финансовых активов и финансовых обязательств. В частности, признание финансового обязательства прекращается на дату расчетов, при этом также предусматривается возможность выбора учетной политики (в случае соблюдения определенных условий) при прекращении признания финансовых обязательств, которые урегулируются с использованием электронной платежной системы до наступления даты расчетов;
- ▶ дополнительные указания относительно оценки предусмотренных договором денежных потоков по финансовым активам с ESG характеристиками (характеристики, связанные с окружающей средой, обществом и корпоративным управлением) и аналогичными характеристиками;
- ▶ разъяснения относительно того, что представляют собой условия «без права регресса», а также какими характеристиками обладают связанные по условиям договора инструменты;
- ▶ введение требований к раскрытию информации для финансовых инструментов с положениями в отношении условного события, а также дополнительных требований к раскрытию информации для долевого инструмента, классифицированного по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Договоры, связанные с электроэнергией, зависящей от природных условий – поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7

Поправки применяются исключительно к договорам, связанным с электроэнергией, зависящей от природных условий.

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11

В июле 2024 года Совет по МСФО выпустил девять поправок с узкой сферой применения в рамках периодического анализа стандартов финансовой отчетности МСФО. Эти поправки предусматривают определенные разъяснения, упрощения, исправления или изменения для обеспечения последовательности:

- ▶ 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».

Поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для промежуточных и/или годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты.

Группа продолжает оценивать влияние на консолидированную финансовую отчетность стандарта МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18, выпущенный в апреле 2024 года, заменит стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

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

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11 (продолжение)

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

Стандарт МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты.

3. Существенные учетные оценки и суждения

Подготовка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые в будущем могут потребовать существенных корректировок балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценочные значения.

Суждения руководства Группы в отношении консолидации ООО «ТД РКС», ООО «РКС-Москва», ООО «РКС-Инвест», ООО «РКС-Гарант», ООО «РКС-Проект» аналогичны суждениям, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г. Группа пришла к выводу, что она контролирует 100% долей указанных организаций.

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. В 2026 году срок погашения данного обязательства был продлен до ноября 2027 года, цена исполнения на 30 июня 2026 г. составляет 460 млн руб. (на 31 декабря 2025 г. 400 млн руб.).

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.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

4. Выручка по договорам с покупателями

	6 месяцев 2026 года	6 месяцев 2025 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Выручка от реализации квартир (А)	7 035	1 622
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	—	32
Прочая реализация	66	26
Итого выручка по договорам с покупателями в т.ч.:	7 101	1 680
Выручка, признаваемая в момент времени	308	215
Выручка, признаваемая на протяжении времени	6 793	1 465

(А) Выручка за 6 месяцев 2026 г. в размере 6 334 млн руб. признана по договорам с покупателями недвижимости проекта «Инсайдер» (693 млн руб. за 6 месяцев 2025 года).

5. Себестоимость реализации

	6 месяцев 2026 года	6 месяцев 2025 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Себестоимость реализованных квартир	3 597	754
Себестоимость реализованной коммерческой недвижимости	—	20
Прочая себестоимость	43	26
	3 640	800

6. Финансовые расходы

Финансовые расходы:

	6 месяцев 2026 года	6 месяцев 2025 года
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Процентные расходы по кредитам и займам	(1 034)	(843)
Процентные выплаты по облигациям	(307)	(126)
Процентные расходы по аренде	(31)	(42)
Прочие финансовые расходы	(52)	(33)
	(1 424)	(1 044)

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

7. 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.

	6 месяцев 2026 года млн руб.	6 месяцев 2025 года млн руб.
Текущий налог на прибыль		
Текущие расходы по налогу на прибыль	(34)	(38)
Отложенный налог на прибыль		
Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц	(309)	36
Расход по налогу на прибыль	(343)	(2)

Отложенные налоги связаны со следующими статьями:

	Консолидированный отчет о финансовом положении		Консолидированный отчет о совокупном доходе	
	30 июня 2026 г. млн руб.	31 декабря 2025 г. млн руб.	6 месяцев 2026 года млн руб.	6 месяцев 2025 года млн руб.
Запасы	2 424	1 473	951	(80)
Земельные участки	(781)	(727)	(54)	(294)
Активы по договорам с покупателями	(3 912)	(2 174)	(1 738)	120
Дебиторская задолженность, займы выданные	82	110	(28)	(9)
Убытки прошлых лет	2 000	1 705	296	232
Кредиторская задолженность	424	101	323	112
Внеоборотные финансовые активы	—	—	—	—
Прочие статьи, нетто	(80)	(22)	(59)	(45)
Отложенные налоговые активы, нетто	157	466		
Отложенные налоговые активы	791	738		
Отложенные налоговые обязательства	(634)	(272)		
Изменение отложенных налоговых активов, нетто			(309)	36

По состоянию на 30 июня 2026 г. накопленные налоговые убытки составляли 8 000 млн руб. (31 декабря 2025 г.: 6 820 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 в сумме 2 000 млн руб. на 30 июня 2026 г. (на 31 декабря 2025 г.: 1 705 млн руб.).

Временные разницы, связанные с инвестициями в дочерние организации, по которым не было признано отложенное налоговое обязательство, в совокупности составляют по состоянию на 30 июня 2026 г. отсутствуют (на 31 декабря 2025 г.: 131 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

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

8. Запасы

	30 июня 2026 г. млн руб.	31 декабря 2025 г. млн руб.
Сырье и материалы	27	30
Незавершенное строительство, в т.ч.:	9 613	9 493
Проект «Инсайдер» (Москва)	4 868	5 525
Проект «Коллекция» (Московская область)	2 287	1 862
Проект «ЭТОТ» (Тверь)	1 218	1 310
Проект «Притяжение» (Пенза)	705	544
Проект «Прованс» (Пенза)	528	250
Прочие проекты Группы	7	2
Готовая продукция, в т.ч.:	207	338
Проект «Супернова» (Пенза)	207	334
Проект «Возрождение» (Краснодар)	—	4
	9 847	9 861

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

млн руб.	Незавершенное строительство	Готовая продукция	Итого
Балансовая стоимость переданных в залог объектов строительства на 30 июня 2026 г.	9 497	207	9 704
Балансовая стоимость переданных в залог объектов строительства на 31 декабря 2025 г.	9 418	—	9 418

9. Земельные участки под застройку

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

	30 июня 2026 г. млн руб.	31 декабря 2025 г. млн руб.
ООО СЗ «РКС-Булатниково» (проект «Булатниково»)	3 800	3 077
ООО СЗ «РКС-Нахабино» (проект «Коллекция»)	3 316	3 064
ООО СЗ «РКС-Суханово» (проект «Грей»)	1 367	1 242
ООО СЗ «РКС-Южный» (проект «Кирпичный»)	1 294	1 169
ООО СЗ «Эгерия» (проект «Знаменский»)	871	795
Прочие	447	114
	11 095	9 461
В том числе выданные авансы	737	317

Балансовая стоимость земельных участков под застройку в первом полугодии 2026 года увеличилась в связи с капитализацией затрат (включая процентные расходы) на подготовку данных участков к использованию по назначению.

Земельные участки под застройку Группы (10 358 млн руб. на 30 июня 2026 г. и 9 036 млн руб. на 31 декабря 2025 г.) переданы в залог или находились в процессе регистрации залога для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

10. Торговая и прочая дебиторская задолженность, НДС и прочие налоги к возмещению

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Текущая торговая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Текущая торговая дебиторская задолженность, всего	76	62
	76	62
НДС и прочие налоги к возмещению	615	476
Текущая прочая дебиторская задолженность, в т.ч.:		
Текущая прочая дебиторская задолженность, всего	38	69
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(14)	(51)
	24	18
	715	556

11. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Денежные средства на счетах в банках (рубли)	435	495
Краткосрочные депозиты (рубли)	85	113
Денежные средства на отзывных аккредитивах в банках (А)	1 453	3 621
Денежные средства на залоговых счетах	31	320
	2 004	4 549
Остаток денежных средств, привлеченных на эскроу счетах (справочная информация)	9 078	5 194

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 Банке ВТБ (ПАО). 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 13). Отзывные аккредитивы по проекту «Инсайдер» были открыты в 2022 году в рамках получения финансирования по кредитной линии ПАО Сбербанк (Примечание 13). Величина денежных средств, размещенных в форме отзывных аккредитивов по проекту «Инсайдер», составила 1 453 млн руб. на 30 июня 2026 г. и 3 621 млн руб. на 31 декабря 2025 г. В процессе строительства данные средства используются для расчетов с поставщиками строительных услуг.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

11. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Денежные средства на счетах в банках и краткосрочные депозиты:

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.	Кредитный рейтинг (АКРА)
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>	
ПАО Сбербанк	1 689	4 544	AAA (RU)
АО «Банк ДОМ.РФ»	315	5	AA+ (RU)
	2 004	4 549	

12. Собственный капитал

В представленной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности уставный капитал Группы состоит из уставного капитала головной организации ООО «РКС Девелопмент» и составляет 1 758 млн руб. на 30 июня 2026 г. (1 758 млн руб. на 31 декабря 2025 г.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 30 июня 2025 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. и на 30 июня 2026 г. стали соответствовать критериям долевого инструмента и были классифицированы в состав собственного капитала.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Займы и кредиты

	Эффективная процентная ставка	Срок погашения на 30 июня 2026 г.	30 июня 2026 г. млн руб.	31 декабря 2025 г. млн руб.
Банковские кредиты, полученные компаниями Группы				
ООО СЗ «РКС-Пенза» (2 очередь, Проект «Супернова») [А]	КС ЦБ РФ + 3,45%	2027 год	216	–
ООО СЗ «Паритет» (Проект «Инсайдер») [Б]	10,80%	2026 год	18 592	17 904
ООО СЗ «РКС-Нахабино» [В]	КС ЦБ РФ + 5,5%	2030 год	3 705	1 252
ООО СЗ «РКС-Суханово» [Г]	КС ЦБ РФ + 5,91%	2027 год	914	822
ООО СЗ «РКС-Регион» [Е]	КС ЦБ РФ + 5,5%	2028 год	549	297
ООО СЗ «РКС-Тепличный» [Ж]	КС ЦБ РФ + 4,3%	2028, 2029 годы	868	609
ООО СЗ «Эгерия» [И, О]	КС ЦБ РФ + 6,0%	По требованию	684	618
ООО СЗ «РКС-Южный Форт» [К]	27,40%	2028 год	722	699
ООО СЗ «РКС-Южный Форт» [К]	27,40%	2030 год	494	447
ООО СЗ «РКС-Южный Форт» [К]	КС ЦБ РФ + 4,67%	2027 год	202	–
ООО СЗ «РКС-Южный Форт» [К]	КС ЦБ РФ + 4,67%	2028 год	198	–
ООО СЗ «РКС-Булатниково» [Л, О]	КС ЦБ РФ + 5%	По требованию	2 606	2 024
ООО «ОЗСБ» [М, О]	КС ЦБ РФ + 6,0%	По требованию	475	476
ООО СЗ «РКС-Южный» [Н]	КС ЦБ РФ + 4,5%	2028 год	1 289	1 163
			31 514	26 311
Облигации				
ООО «ТД РКС» 002Р-03 [Д]	15,25%	2026 год	–	950
ООО «ТД РКС» 002Р-04 [Д]	20,00%	2027 год	500	500
ООО «ТД РКС» 002Р-05 [Д]	28,00%	2028 год	300	300
ООО «ТД РКС» 002Р-06 [Д]	25,00%	2028 год	700	700
ООО «ТД РКС» 002Р-07 [Д]	26,00%	2029 год	400	–
ООО «ТД РКС» 002Р-08 [Д]	25,50%	2029 год	600	–
			2 500	2 450
			34 014	28 761
Долгосрочные обязательства				
Кредиты			8 026	5 596
Облигации			2 000	1 500
			10 026	7 096
Краткосрочные обязательства				
Кредиты			23 488	20 715
Облигации			500	950
			23 988	21 665
			34 014	28 761

- (А) В мае 2026 года компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен договор на открытие кредита под залог готовых квартир в ЖК «Супернова» в ПАО Сбербанк с кредитным лимитом на сумму 239 млн руб.

По состоянию на 30 июня 2026 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитной линии составляет 1 млн руб.

- (Б) 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 30 июня 2026 г. составила 0 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 0 млн руб.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Займы и кредиты (продолжение)

- (В) 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%.

В апреле 2026 года ООО СЗ «РКС-Нахабино» заключило кредитное соглашение на рефинансирование ранее заключенных кредитных договоров с лимитом 15 888 млн руб. с плавающей процентной ставкой в размере КС ЦБ РФ + 5,5%.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 30 июня 2026 г. составила 12 550 млн руб.

- (Г) 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 + 5,91%.

Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. отсутствует.

- (Д) В июне 2023 года ООО «ТД РКС» разместил четвертый выпуск биржевых облигаций серии 002Р-03, объемом 950 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 15,25%, со сроком обращения 1 092 дня. В июне 2026 года выпуск был полностью погашен.

В июне 2024 года ООО «ТД РКС» разместил пятый выпуск биржевых облигаций серии 002Р-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 шестой выпуск биржевых облигаций серии 002Р-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 седьмой выпуск биржевых облигаций серии 002Р-06, объемом 700 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 25,00%, со сроком обращения 1 092 дня.

В апреле 2026 года ООО «ТД РКС» разместил восьмой выпуск биржевых облигаций серии 002Р-07, объемом 400 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 26,00%, со сроком обращения 1 092 дня.

В июне 2026 года ООО «ТД РКС» разместил девятый выпуск биржевых облигаций серии 002Р-08, объемом 600 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 25,50%, со сроком обращения 1 092 дня.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Займы и кредиты (продолжение)

- (Е) В декабре 2023 года ООО СЗ «РКС-Регион» был заключен кредитный договор с АО «Банк 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 30 июня 2026 г. составила 1 500 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 1 390 млн руб.
- (Ж) В июне 2024 года ООО СЗ «РКС-Тепличный» был заключен кредитный договор с АО «Банк ДОМ.РФ» на проектное финансирование строительства многоквартирных жилых домов 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 30 июня 2026 г. составила 6 551 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 5 454 млн руб.
- (И) В январе 2024 года ООО СЗ «Эгерия» был заключен кредитный договор с АО «Банк 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 30 июня 2026 г. составила 4 839 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 4 839 млн руб.
- (К) В 2024 и 2025 годах ООО СЗ «РКС-Южный Форт» были заключены кредитные соглашения с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства трех многоэтажных многоквартирных домов в г. Твери с использованием счетов эскроу. По кредитным соглашениям установлена переменная процентная ставка. Сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий по Корпусам 1 и 3 по состоянию на 30 июня 2026 г. составила 2 661 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 3 076 млн руб. Сумма невыбранных средств в рамках кредитной линии по Корпусу 5 по состоянию на 30 июня 2026 г. составила 1 830 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 1 830 млн руб.
- (Л) В июле 2024 года ООО СЗ «РКС-Булатниково» был заключен кредитный договор с Банком ВТБ (ПАО) 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 30 июня 2026 г. составила 24 251 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 24 704 млн руб.
- (М) В июле 2024 года ООО «ОЗСБ» был заключен кредитный договор с АО «Банк 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 30 июня 2026 г. составила 5 306 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 5 306 млн руб.
- (Н) В июле 2024 года ООО СЗ «РКС-Южный» был заключен кредитный договор с АО «Банк 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 30 июня 2026 г. составила 14 799 млн руб., на 31 декабря 2025 г.: 14 802 млн руб.

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

13. Займы и кредиты (продолжение)

(О) 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 кovenанты 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 заимствованиям. В случае нарушения кovenантов у кредиторов возникает право требовать немедленного погашения всей суммы кредита.

По состоянию на 30 июня 2026 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 (3 765 млн руб. на 30 июня 2026 г.), в том числе в отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 2 024 млн руб. по состоянию на 30 июня 2026 г. и 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 в 2025 году. По данному кредитному соглашению по состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. зафиксировано нарушение технического характера (на 31 декабря 2025 г. был получен отказ кредитного учреждения от права досрочного требования). Группа приложит все усилия с целью пересмотра условий соглашения с банком-кредитором.

По состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г. в отношении остальных обязательств Группа соблюдала требования кovenантов 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.

Обеспечение по привлеченным заемным средствам

По состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г. обеспечением по заимствованиям Группы являлись:

- ▶ права собственности (аренды) земельных участков (Примечание 9);
- ▶ имущественные права на строящиеся и готовые объекты недвижимости (Примечание 8);
- ▶ доли участия в компаниях Группы, получателях средств в рамках кредитных соглашений с банками;
- ▶ залоговые счета (Примечание 11);
- ▶ поручительства Сагиряна И.А., Сагиряна С.И., Щербаковой М.В.

Облигации

В отношении биржевых облигаций серии 002P-03, 002P-04, 002P-05, 002P-06, 002P-07 и 002P-08 эмитентом которых является ООО «ТД РКС», поручителем выступает ООО «РКС Девелопмент».

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие обязательства

Торговая и прочая кредиторская задолженность представлена ниже:

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
	<i>млн руб.</i>	<i>млн руб.</i>
Торговая кредиторская задолженность	2 571	1 592
Задолженность по налогам	70	86
Задолженность перед персоналом	20	28
Прочая кредиторская задолженность и начисленные обязательства	197	123
	2 858	1 829

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. В 2025 году были подписаны дополнительные соглашения о пролонгации, в соответствии с которыми задолженность в размере 1 491 млн руб. подлежала погашению в мае 2026 года (основной долг по аккредитиву, рефинансированный путем заключения проектного финансирования по проекту ЖК «Коллекция»), оставшаяся часть (814 млн руб.) – 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 30 июня 2026 г. сумма задолженности по соглашению составляет 1 016 млн руб. и отражена в составе прочих долгосрочных обязательств в полном размере (в составе прочих краткосрочных обязательств в размере 1 491 млн руб., в составе прочих долгосрочных обязательств в размере 814 млн руб. на 31 декабря 2025 г.).

По состоянию на 30 июня 2026 г. в составе прочих долгосрочных обязательств учтена задолженность по опционному соглашению с ООО «Сбербанк Инвестиции» (Примечание 3) в размере 445 млн руб. (400 млн руб. на 31 декабря 2025 г. в составе прочих краткосрочных обязательств).

В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*» в составе прочих краткосрочных обязательств по состоянию на 30 июня 2026 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 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. (за вычетом признанных на отчетную дату обязательств) составила 2 852 млн руб.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представлены ниже:

	30 июня 2026 г. млн руб.	31 декабря 2025 г. млн руб.
Активы по договорам	15 108	8 602
Активы признанные по затратам на заключение договоров	117	102
	15 225	8 704

Изменение величины активов и обязательств по договорам с покупателями за первое полугодие 2026 года и 2025 года представлено следующим образом:

	6 месяцев 2026 года млн руб.	6 месяцев 2025 года млн руб.
Активы по состоянию на начало периода	8 602	1 353
Обязательства по состоянию на начало периода	(63)	–
Перевод в состав дебиторской задолженности, расчеты по НДС	(2)	(55)
Получение денежных средств от покупателей	(242)	(1 560)
Признание выручки по договорам в момент времени	244	85
Признание выручки по договорам в течение времени	6 790	1 396
Эффект компенсации ставок кредитования покупателям недвижимости	5	26
Экономия по договорам с эскроу	(289)	(401)
Активы по состоянию на конец периода	15 108	844
Обязательства по состоянию на конец периода	(63)	–

16. 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».

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 1 полугодии 2026 года и 1 полугодии 2025 года или имеет значительное сальдо на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г. представлен ниже.

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
С.И. Сагирян	Ключевой управленческий персонал	Ключевой управленческий персонал
	Участник	Участник
М.В. Щербакова	Ключевой управленческий персонал	Ключевой управленческий персонал
	Участник	Участник
И.А. Сагирян	Конечный бенефициар Группы	Конечный бенефициар Группы
ООО «РКС Холдинг»	Участник	Участник

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

16. Операции со связанными сторонами (продолжение)

На 30 июня 2026 г. и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.:

млн руб.	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	—	—	—	—	—	—	719	64
Другие связанные стороны	—	—	—	—	—	—	—	—

На 31 декабря 2025 г. и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.:

млн руб.	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	1	—	—	—	—	—	491	57
Другие связанные стороны	—	—	—	—	—	—	—	—

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы, включающее в себя заработную плату, страховые взносы и другие виды выплат, за 6 месяцев 2026 года составило 70 млн руб., за 6 месяцев 2025 года сумма вознаграждения составила 42 млн руб.

17. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски

Договорные обязательства по будущим операциям по приобретению земельных участков составляют на 30 июня 2026 г. 8 168 млн руб. (7 908 млн руб. на 31 декабря 2025 г.).

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.

По мнению руководства, по состоянию на 30 июня 2026 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.

Судебные иски

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.

По мнению руководства, условные налоговые обязательства и условные обязательства по судебным искам в совокупности не превышают 2% от величины активов Группы.

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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 котируемая 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.

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

Избранные пояснительные примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Активы

млн руб.	30 июня 2026 г.		31 декабря 2025 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Активы				
Займы выданные	822	751	589	530
Торговая и прочая дебиторская задолженность	100	100	80	80
Денежные средства и их эквиваленты	2 004	2 004	4 549	4 549
	2 926	2 855	5 218	5 159

Обязательства

млн руб.	30 июня 2026 г.		31 декабря 2025 г.	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Обязательства				
Кредиты	31 514	31 535	26 311	25 106
Облигации	2 500	2 539	2 450	2 473
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 858	2 858	1 829	1 829
Прочие финансовые обязательства	1 530	1 530	2 827	1 076
	38 402	38 462	33 417	30 484

Справедливая стоимость облигаций (уровень иерархии 1), обращающихся на фондовом рынке, определяется на основе рыночных котировок. Справедливая стоимость кредитов и займов выданных, 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).

18. События после отчетной даты

В июле 2026 года получено разрешение на строительство проекта ЖК Грэй в Московской области.

В августе 2026 года срок погашения краткосрочного кредита по проекту «Инсайдер» балансовой стоимостью 18 592 млн руб. на 30 июня 2026 г. был продлен до сентября 2026 года, с учетом планируемого срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

ООО «Б1 – Аудит»

Прошито и пронумеровано 28 листа(ов)