

Аудиторское заключение
независимого аудитора
о консолидированной финансовой отчетности
ООО «РКС Девелопмент»
и его дочерних организаций
за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.

Апрель 2025 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 о движении денежных средств | 9 |
| Примечания к консолидированной финансовой отчетности | 10 |

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 2024 г., консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 г., консолидированного отчета об изменениях в чистых активах, приходящихся на участников, 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 2024 г., а также его 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 Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ). Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. 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;
- ▶ 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;



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

- ▶ 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
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
на основании доверенности от 9 января 2024 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906099393)

29 апреля 2025 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

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 «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» 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, 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 2024 г.

| | Прим. | 12 месяцев 2024 года млн руб. | 12 месяцев 2023 года млн руб. |
|---|-------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Выручка по договорам с покупателями | 5 | 3 721 | 3 718 |
| Себестоимость | 6 | (2 353) | (2 161) |
| Валовая прибыль | | 1 368 | 1 557 |
| Затраты на продажу | 7 | (325) | (304) |
| Административные расходы | 8 | (519) | (356) |
| Прочие операционные доходы | 9 | 188 | 9 |
| Прочие операционные расходы | 9 | (105) | (451) |
| Операционная прибыль | | 607 | 455 |
| Финансовые доходы | 10 | 278 | 193 |
| Финансовые расходы | 10 | (1 451) | (1 226) |
| Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций, нетто | 4 | (216) | 1 791 |
| Доля в убытке от инвестиций в ассоциированные организации | | - | (4) |
| (Убыток)/прибыль до налогообложения | | (782) | 1 209 |
| Экономия/(расход) по налогу на прибыль | 11 | 448 | (181) |
| (Убыток)/прибыль за год | | (334) | 1 028 |
| (Убыток)/прибыль за год, приходящаяся на: | | | |
| - участников материнской организации | | (334) | 1 028 |
| - неконтролирующие доли участия | | - | - |
| Совокупный (убыток)/доход | | (334) | 1 028 |
| Совокупный (убыток)/доход, приходящийся на: | | | |
| - участников материнской организации | | (334) | 1 028 |
| - неконтролирующие доли участия | | - | - |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 29 апреля 2025 г. и подписана:


 Булгаков В.В.
 Генеральный директор

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2024 г.

| | Прим. | 31 декабря 2024 г. млн руб. | 31 декабря 2023 г. млн руб. |
|--|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Активы | | | |
| Внеоборотные активы | | | |
| Основные средства | 13 | 141 | 89 |
| Нематериальные активы | | 16 | 11 |
| Земельные участки под застройку | 15 | 10 601 | 4 026 |
| Займы выданные | 25 | 334 | 736 |
| Отложенные налоговые активы | 12 | 966 | 597 |
| Инвестиции в ассоциированные организации | 4 | — | 965 |
| Внеоборотные финансовые активы | 18 | 54 | 560 |
| Итого внеоборотных активов | | 12 112 | 6 984 |
| Оборотные активы | | | |
| Запасы | 14 | 7 013 | 6 256 |
| Налоги к возмещению | 16 | 563 | 83 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 16 | 532 | 395 |
| Авансы выданные | 17 | 1 164 | 525 |
| Активы по договорам с покупателями | 24 | 1 456 | 67 |
| Займы выданные | 25 | 51 | 5 |
| Прочие оборотные активы | | 2 | 7 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 19 | 6 662 | 8 434 |
| Итого оборотных активов | | 17 443 | 15 772 |
| Итого активы | | 29 555 | 22 756 |
| Неконтролируемая доля участия | | | |
| | | — | — |
| Обязательства | | | |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Кредиты, полученные от банков | 21 | 20 144 | 14 526 |
| Займы, полученные от связанных сторон | 21 | 4 | 4 |
| Отложенные налоговые обязательства | 12 | 265 | 301 |
| Обязательства по аренде | 22 | 264 | 475 |
| Облигационные займы | 21 | 1 450 | 1 053 |
| Прочие долгосрочные обязательства | 23 | 522 | 349 |
| Итого долгосрочных обязательств | | 22 649 | 16 708 |
| Чистые активы, приходящиеся на участников | | | |
| Уставный капитал | 20 | 1 758 | 1 758 |
| Непокрытый убыток | | (461) | 19 |
| Итого чистых активов, приходящихся на участников | | 1 297 | 1 777 |
| Краткосрочные обязательства, за исключением чистых активов, приходящихся на участников | | | |
| Кредиты, полученные от банков | 21 | 2 871 | 1 462 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 23 | 441 | 559 |
| Обязательства по договорам с покупателями | 24 | — | 97 |
| Обязательства по налогу на прибыль | | 67 | 64 |
| Обязательства по аренде | 22 | 273 | 97 |
| Облигационные займы | 21 | 103 | — |
| Прочие краткосрочные обязательства | 23 | 1 854 | 1 992 |
| Итого краткосрочных обязательств, за исключением чистых активов, приходящихся на участников | | 5 609 | 4 271 |
| Итого обязательства | | 29 555 | 22 756 |
| Итого обязательства и неконтролируемая доля участия | | 29 555 | 22 756 |

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 2024 г.

| <i>млн руб.</i> | Прим. | Уставный капитал | Непокрытый убыток | Итого чистых активов, приходящихся на участников |
|---|-------|------------------|-------------------|--|
| Остаток на 1 января 2023 г. | | 1 758 | (1 009) | 749 |
| Прибыль за год | | – | 1 028 | 1 028 |
| Итого совокупный доход | | – | 1 028 | 1 028 |
| Дополнительный вклад в имущество | | – | 3 | 3 |
| Потеря контроля над дочерней компанией | | – | (3) | (3) |
| Остаток на 31 декабря 2023 г. | | 1 758 | 19 | 1 777 |
| Убыток за год | | – | (334) | (334) |
| Итого совокупный убыток | | – | (334) | (334) |
| Эффект от первоначального признания займов, выданных собственникам, действующем в этом качестве | 25 | – | (146) | (146) |
| Остаток на 31 декабря 2024 г. | | 1 758 | (461) | 1 297 |

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 2024 г.

| Прим. | За период, закончившийся 31 декабря 2024 г. млн руб. | За период, закончившийся 31 декабря 2023 г. млн руб. |
|---|--|--|
| Операционная деятельность | | |
| (Убыток)/прибыль до налогообложения | | |
| | (782) | 1 209 |
| <i>Корректировки для сверки (убытка)/прибыли до налогообложения с чистыми денежными потоками</i> | | |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 13 67 | 27 |
| Финансовые доходы и расходы | 10 1 173 | 1 033 |
| Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций, нетто | 4 216 | (1 791) |
| Изменение резервов под обесценение дебиторской задолженности, авансов выданных, а также списание дебиторской задолженности | 16 27 | 44 |
| Доля в убытке от инвестиций в ассоциированные организации | – | 4 |
| Переоценка финансовых активов по справедливой стоимости | 9 – | 161 |
| Первоначальное признание выпущенного договора финансовой гарантии | 9 – | 133 |
| Списание НДС | 9 1 | 1 |
| <i>Корректировки оборотного капитала</i> | | |
| Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, а также авансов выданных и активов по договорам с покупателями | (2 172) | (1 517) |
| Изменение запасов | (757) | 18 |
| Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, прочих обязательств, а также авансов полученных и обязательств по договорам с покупателями | (301) | (366) |
| Изменение прочих оборотных активов | 5 | 9 |
| Денежные потоки от операционной деятельности | (2 523) | (1 035) |
| Проценты полученные | 170 | 132 |
| Уплаченные проценты и выплаченный купонный доход по облигациям | 28 (718) | (320) |
| Получение государственных субсидий | 10 80 | 60 |
| Налог на прибыль уплаченный | (172) | (145) |
| Чистые денежные потоки, использованные в операционной деятельности | (3 163) | (1 308) |
| Инвестиционная деятельность | | |
| Приобретение основных средств, земельных участков под застройку и прочих внеоборотных активов, а также затраты, капитализируемые в стоимости земельных участков под застройку | (3 621) | (751) |
| Выбытие основных средств и нематериальных активов | 7 | – |
| Поступления от операций с долями ассоциированных и дочерних организаций | 4 300 | 75 |
| Приобретение дочерних организаций, за вычетом полученных денежных средств | 4 (80) | – |
| Приобретение финансовых инструментов | 18 (54) | – |
| Выдача займов | (47) | (549) |
| Погашение займов выданных | 113 | 456 |
| Чистые денежные потоки, использованные в инвестиционной деятельности | (3 382) | (769) |
| Финансовая деятельность | | |
| Получение займов и кредитов | 28 5 439 | 2 965 |
| Погашение займов и кредитов | 28 (947) | (1 156) |
| Привлечение средств по облигациям | 28 500 | 982 |
| Погашение облигаций | 28 – | (1 000) |
| Взнос участников | – | 3 |
| Выплаты по аренде | 28 (219) | (188) |
| Чистые денежные потоки от финансовой деятельности | 4 773 | 1 606 |
| Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов | (1 772) | (471) |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало периода | 19 8 434 | 8 905 |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец периода | 6 662 | 8 434 |

В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств в 2024 году, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 1 926 млн руб. (за 2023 год: 1 368 млн руб.).

Раскрытия счетов эскроу в связи с окончанием строительства в 2024 году не производилось (за 2023 год: 2 990 млн руб.). В течение 2023 года полученные от раскрытия эскроу средства в сумме 2 749 млн руб. были зачтены против погашения задолженности по проектному финансированию, в том числе против погашения процентов в размере 122 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 2024 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 с отделкой «под ключ» 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 Сагирян выкупил долю инвестиционной Группы «Ренессанс Капитал», став единоличным бенефициарным владельцем Группы. Конечной контролирующей стороной ООО «РКС Девелопмент» на 31 декабря 2024 г. является г-н Сагирян С.И. (на 31 декабря 2023 г. – г-н Сагирян И.А.).

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

Ниже в таблице приведены компании, входящие в состав Группы по состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г.:

| Наименование компании | Вид деятельности | Эффективная доля владения на | |
|---------------------------|--|------------------------------|--------------------|
| | | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 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% | – |
| 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% | – |
| ООО «РКС-Гарант» | Агентские услуги по продаже недвижимости в Москве и МО | – | – |
| 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% | 20% |
| ООО СЗ «РКС-Булатниково» | Девелопмент в МО | 99% | 20% |
| ООО СЗ «Одеон» | Девелопмент в МО | – | 20% |
| ООО «РКС-Нахабино» | Управляющая компания по проектам МО | – | 20% |
| 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% | – |
| 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% | – |
| ООО «РКС-Южный» | Девелопмент в Пензе | 89% | – |
| ООО СЗ «РКС-Южный» | Девелопмент в Пензе | 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% | – |
| ООО СЗ «РКС-Екатеринбург» | Девелопмент в Екатеринбурге | 89% | – |
| ООО «РКС-Тула» | Девелопмент в Туле | 89% | – |

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

1. Общие сведения (продолжение)

В период 2020-2024 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 проектов в Московском регионе. Группой ведется активная работа по комплексному развитию площадок в данном регионе.

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

В ходе 2023-2024 годов в структуре Группы произошли следующие изменения:

Для целей развития проектов в Московском регионе, Пензе, Твери, Екатеринбурге и Туле Группой были учреждены компании ООО «РКС-Инвест», ООО «Альтаис», ООО «РКС-Регион», ООО СЗ «РКС-Регион», ООО «Эгерия», ООО СЗ «Эгерия», ООО СЗ «РКС-Южный Форт», ООО «РКС-Проект», ООО «РКС-Гарант», 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».

В феврале 2023 года Группой принято решение снизить долю участия в уставном капитале компаний ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино» до неконтрольной (20%), продав 40% долей ООО «Алазая Капитал» (ранее ООО «ЮРП Инвест») в каждой. Группа осуществляла комплексное управление проектами за вознаграждение.

В марте 2023 года Группа утратила контроль над ООО «Легис-2» в результате продажи ООО «Мегаполис» 60% долей в уставном капитале ООО «Легис-2», на дату реализации существенных активов не было.

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 «Алазая Капитал».

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., была утверждена к выпуску 29 апреля 2025 г.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

Данная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности.

Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает в себя финансовую отчетность Компании и ее дочерних организаций на 31 декабря 2024 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 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 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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 непереносимым 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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

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».

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Финансовые активы (продолжение)

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.

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 права требования по условному вознаграждению, размер которого зависит от величины чистой прибыли ряда строительных проектов ассоциированных организаций (отсутствуют на 31 декабря 2024 г.) и 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Финансовые активы (продолжение)

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

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

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 потребует 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Налоги (продолжение)

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.

Взаимозачет отложенных активов и обязательств по налогу на прибыль осуществляется только при наличии юридически закрепленного 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) с 2024 года отражаются в отчете о финансовом положении свернуто в составе активов или обязательств.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Выручка (продолжение)

(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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Выручка (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Выручка (продолжение)

(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.

Признание сделок между компаниями под общим контролем

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

Учет аренды

A) 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Учет аренды (продолжение)

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Учет аренды (продолжение)

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).

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2024 г. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

В 2024 году Группа впервые применила приведенные ниже поправки, и они не оказали влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» – «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами»

В январе 2020 года и октябре 2022 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», уточняющие требования по классификации обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных, в том числе долгосрочных обязательств с ограничительными условиями (ковенантами). Поправки уточняют, что:

- ▶ в случае, когда право на отсрочку урегулирования обязательства, возникшего в результате кредитного соглашения, на срок более 12 месяцев зависит от выполнения организацией будущих ограничительных условий (ковенантов), оно существует даже тогда, когда эти будущие условия не выполняются по состоянию на отчетную дату;
- ▶ ожидания руководства относительно вероятности использования отсрочки не влияют на существование права; даже если в период после отчетной даты и до выпуска финансовой отчетности произошло урегулирование обязательства, оно все равно классифицируется как долгосрочное на отчетную дату;
- ▶ условия обязательства (опцион), в соответствии с которыми оно по усмотрению контрагента может быть урегулировано путем передачи собственных долевых инструментов организации, не влияют на классификацию данного обязательства как краткосрочного или долгосрочного, если в соответствии с МСФО (IAS) 32 «*Финансовые инструменты: представление*» организация классифицирует опцион как долевой инструмент и признает его отдельно от обязательства в качестве долевого компонента составного финансового инструмента.

Кроме того, поправками вводится требование, согласно которому организация должна раскрывать дополнительную информацию об обязательствах, возникающих в результате кредитного соглашения и классифицированных как долгосрочные обязательства, в случаях, когда право организации на отсрочку урегулирования зависит от соблюдения ковенантов в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Данные поправки повлияли на консолидированную финансовую отчетность Группы. По состоянию на 31 декабря 2023 г. и 31 декабря 2024 г. Группа имела финансовые обязательства, возникающие в результате кредитных соглашений с ковенантами, подлежащими тестированию в течение 12 месяцев после отчетной даты. Требуемая поправками финансовая информация об этих финансовых обязательствах раскрыта в Примечании 21.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям (продолжение)

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Соглашения о финансировании поставок»

В мае 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», чтобы разъяснить характеристики соглашений о финансировании поставок и потребовать дополнительного раскрытия информации о таких соглашениях. Требования к раскрытию информации, содержащиеся в поправках, призваны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставок на обязательства организации, ее потоки денежных средств и подверженность риску ликвидности. Переходные положения к поправкам разрешают организациям не представлять определенную сравнительную информацию в отношении отчетных периодов, предшествующих началу годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки, а также определенную информацию на начало года, которая иначе подлежала бы раскрытию на начало годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет поправки.

Группа не является стороной ряда соглашений о финансировании поставок. В связи с этим данные поправки не повлияли на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Обязательство по аренде в операции продажи с обратной арендой»

В сентябре 2022 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда», уточняющие требования, в соответствии с которыми продавец-арендатор при оценке обязательства по аренде, возникающего в результате сделки продажи с обратной арендой, предусматривающей полностью переменные арендные платежи, не признает прибыль или убыток в отношении оставшегося у него права пользования проданным активом.

Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не заключала таких сделок в текущем или предыдущих отчетных периодах.

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 2024 г. или после этой даты.

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 2024 г. | Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с |
|--|--|
| ▶ Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют» | 1 января 2025 г. |
| ▶ Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» | 1 января 2026 г. |
| ▶ «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»: | 1 января 2026 г. |
| ▶ 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» | |
| ▶ МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» | 1 января 2027 г. |
| ▶ МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства 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 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.

МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применяет МСФО (IFRS) 18 досрочно, она должна раскрыть этот факт. Группа анализирует потенциальное влияние указанного стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

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 2024 г. и 31 декабря 2023 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.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

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.

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

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.

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.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

3. Существенные учетные оценки и суждения (продолжение)

Оценочные значения и допущения (продолжение)

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 существованием 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.

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.

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

2024 год

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

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | млн руб. | млн руб. |
| 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» | – | 455 |
| Прибыль от выбытия контрольной доли участия в ООО «РКС-Нахабино» | – | 1 336 |
| | (216) | 1 791 |

* 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 и на 31 декабря 2023 г. 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 | (140) |
| 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».

2023 год

Выбытие контрольной доли участия в ООО «РКС-Булатниково»

В феврале 2023 года Группа продала долю в размере 40% в ООО «РКС-Булатниково» за денежное вознаграждение в размере 30 млн руб. Договор купли-продажи долей также предусматривал выплату переменной (условной) части вознаграждения, размер которой определялся как 15% от величины чистой прибыли по строительному проекту ООО СЗ «РКС-Булатниково» (100% дочерняя компания ООО «РКС-Булатниково», застройщик и владелец земельного участка), приходящейся на покупателя доли, уменьшенную на величину процентов, начисленных по займам от связанной с покупателем компании, предоставленным в рамках развития строительного проекта.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

2023 год (продолжение)

Доля Группы в уставном капитале ООО «РКС-Булатниково» снизилась до 20%, Группа пришла к выводу об утрате контроля над ООО «РКС-Булатниково». В результате продажи контрольной доли участия в капитале ООО «РКС-Булатниково» Группа признала прибыль в размере 455 млн руб. в составе статьи «Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций» консолидированного отчета о прибылях и убытках. Расчет прибыли от выбытия контрольной доли участия в ООО «РКС-Булатниково» представлен ниже:

| | <u>млн руб.</u> |
|--|--------------------------|
| Возмещение, полученное денежными средствами | 30 |
| Справедливая стоимость условного возмещения | 156 |
| Справедливая стоимость инвестиции в ассоциированную организацию (Примечание 16) | 247 |
| Балансовая стоимость выбывших чистых активов | 44 |
| Неконтрольная доля | <u>(22)</u> |
| Прибыль от выбытия | <u><u>455</u></u> |

Оставшаяся доля в капитале ООО «РКС-Булатниково» в соответствии с МСФО (IAS) 28 учитывалась по методу долевого участия и на 31 декабря 2023 г. составляла 247 млн. руб.

Выбытие контрольной доли участия в ООО «РКС-Нахабино»

В феврале 2023 года Группа продала долю в размере 40% в ООО «РКС-Нахабино» за денежное вознаграждение в размере 70 млн руб. Договор купли-продажи долей также предусматривал выплату переменной (условной) части вознаграждения, размер которой определялся как 20% от величины чистой прибыли по строительному проекту ООО СЗ «Одеон» (100% дочерняя компания ООО «РКС-Нахабино», застройщик и владелец земельного участка), приходящейся на покупателя доли, уменьшенную на величину процентов, начисленных по займам от связанной с покупателем компании, предоставленным в рамках развития строительного проекта. Доля Группы в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» снизилась до 20%, Группа пришла к выводу об утрате контроля над ООО «РКС-Нахабино». В результате продажи контрольной доли участия в капитале ООО «РКС-Нахабино» Группа признала прибыль в размере 1 336 млн руб. в составе статьи «Прибыли и убытки по операциям с долями ассоциированных и дочерних организаций» консолидированного отчета о прибылях и убытках. Расчет прибыли от выбытия контрольной доли участия в ООО «РКС-Нахабино» представлен ниже:

| | <u>млн руб.</u> |
|--|----------------------------|
| Возмещение, полученное денежными средствами | 70 |
| Справедливая стоимость условного возмещения | 565 |
| Справедливая стоимость инвестиции в ассоциированную организацию (Примечание 16) | 698 |
| Балансовая стоимость чистых активов | 6 |
| Неконтрольная доля | <u>(3)</u> |
| Прибыль от выбытия | <u><u>1 336</u></u> |

Оставшаяся доля в капитале ООО «РКС-Нахабино» в соответствии с МСФО (IAS) 28 учитывалась по методу долевого участия и на 31 декабря 2023 г. составляла 718 млн. руб.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

5. Выручка по договорам с покупателями

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Выручка от реализации квартир | 2 203 | 2 990 |
| Выручка от услуг технического заказчика и генерального подрядчика | 1 061 | 320 |
| Выручка от услуг управления | 382 | 41 |
| Выручка от реализации коммерческой недвижимости | 18 | 142 |
| Прочая реализация | 57 | 225 |
| Итого выручка по договорам с покупателями в т.ч.: | 3 721 | 3 718 |
| Выручка, признаваемая в момент времени | 764 | 1 781 |
| Выручка, признаваемая на протяжении времени | 2 957 | 1 937 |

В составе выручки от услуг управления за 12 месяцев 2024 года включен доход, связанный с расторжением договора управления с деловым партнером Группы в размере 350 млн руб.

6. Себестоимость реализации

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Себестоимость реализованных квартир | 1 275 | 1 746 |
| Себестоимость услуг технического заказчика и генерального подрядчика | 973 | 208 |
| Себестоимость управленческих услуг | 60 | 18 |
| Себестоимость реализованной коммерческой недвижимости | 8 | 97 |
| Прочая себестоимость | 37 | 92 |
| | 2 353 | 2 161 |

Расходы на оплату труда, отраженные в себестоимости реализации, включая взносы во внебюджетный фонды за 2024 год составили 220 млн руб. (134 млн руб. за 2023 год).

7. Затраты на продажу

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Реклама | 191 | 169 |
| Расчеты со сторонними агентами | 59 | 35 |
| Расходы на оплату труда и социальные взносы | 41 | 78 |
| Налог на имущество по готовым объектам для продажи | 3 | 10 |
| Прочие услуги | 31 | 12 |
| | 325 | 304 |

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

8. Административные расходы

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Расходы на оплату труда и социальные взносы | 400 | 255 |
| Профессиональные услуги (аудиторские и консалтинговые) | 26 | 29 |
| Амортизация | 26 | 17 |
| Прочие налоги | 5 | 15 |
| Аренда | 2 | 14 |
| Прочие расходы | 60 | 26 |
| | 519 | 356 |

Аудиторское вознаграждение ООО «ЦАТР – аудиторские услуги» (Аудитор Группы, входит в «Группу компаний Б1») за 2024 год составило 10 млн руб., неаудиторские услуги Аудитором Группы не оказывались.

9. Прочие операционные доходы и расходы

Прочие операционные доходы:

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Восстановление признания выпущенного договора финансовой гарантии (Примечание 23) | 133 | – |
| Доход от сдачи помещений в аренду | 14 | – |
| Прочие операционные доходы | 41 | 9 |
| | 188 | 9 |

Прочие операционные расходы:

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Расходы по организации выпуска ценных бумаг | (12) | (22) |
| Списание НДС | (1) | (1) |
| Первоначальное признание выпущенного договора финансовой гарантии | – | (133) |
| Переоценка финансовых активов по справедливой стоимости | – | (161) |
| Прочие операционные расходы | (92) | (134) |
| | (105) | (451) |

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

10. Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы:

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Процентные доходы по займам и депозитам | 198 | 132 |
| Субсидии | 80 | 60 |
| Прочие финансовые доходы | – | 1 |
| | 278 | 193 |
| | 278 | 193 |

Финансовые расходы:

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Процентные расходы по кредитам и займам | (1 084) | (900) |
| Процентные выплаты по облигациям | (210) | (185) |
| Процентные расходы по аренде | (101) | (94) |
| Прочие финансовые расходы | (56) | (47) |
| | (1 451) | (1 226) |
| | (1 451) | (1 226) |

В прочие финансовые расходы включены процентные расходы по долгосрочному финансовому обязательству в отношении опциона на 15% долей ООО СЗ «Паритет» 56 млн руб. за 12 месяцев 2024 года (47 млн руб. за 12 месяцев 2023 года).

11. Налог на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль, равна ставке российского налога на прибыль организаций и составляет 20%, так как деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации.

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Текущий налог на прибыль | | |
| Текущие расходы по налогу на прибыль | (155) | (187) |
| Отложенный налог на прибыль | | |
| Относящийся к возникновению и уменьшению временных разниц | 603 | 6 |
| (Экономия)/расход по налогу на прибыль | 448 | (181) |
| | 448 | (181) |

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

11. Налог на прибыль (продолжение)

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

| | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| (Убыток)/прибыль до налогообложения | (782) | 1 209 |
| Экономия/(расход) по налогу на прибыль, рассчитанный на основе прибыли до налогообложения по действующей ставке (20%) | 156 | (242) |
| 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 | – |
| Непринимаемые расходы/доходы, реализация долей ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино» | – | 4 |
| Прочие эффекты | 28 | 57 |
| Экономия/(расход) по налогу на прибыль | 448 | (181) |

12. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоги связаны со следующими статьями:

| | Консолидированный отчет о финансовом положении | | Консолидированный отчет о совокупном доходе | |
|--|--|-----------------------|---|-------------------------|
| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. | 12 месяцев 2024 года | 12 месяцев 2023 года |
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Запасы | 457 | 205 | 252 | 218 |
| Земельные участки | (667) | (100) | (313) | (39) |
| Активы по договорам с покупателями | (361) | (13) | (348) | 216 |
| Дебиторская задолженность | 61 | – | 12 | 78 |
| Убытки прошлых лет | 1 141 | 564 | 577 | 92 |
| Кредиторская задолженность | 130 | (33) | 163 | (205) |
| Инвестиции в АК | – | (189) | 189 | (189) |
| Внеоборотные финансовые активы | (14) | (112) | 98 | (112) |
| Прочие статьи, нетто | (46) | (26) | (27) | (53) |
| Отложенные налоговые активы, нетто | 701 | 296 | | |
| Отложенные налоговые активы | 966 | 597 | | |
| Отложенные налоговые обязательства | (265) | (301) | | |
| Изменение отложенных налоговых активов, нетто | | | 603 | 6 |

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

12. Отложенные налоговые активы и обязательства (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. накопленные налоговые убытки составляли 4 642 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 3 229 млн руб.). Эти убытки могут быть зачтены против налогооблагаемой прибыли компаний Группы, в которых они возникли. Руководство Группы провело анализ и пришло к выводу, что вероятность возмещения отложенных налоговых активов по налоговым убыткам велика и у Группы есть основание для признания данного актива в сумме 1 141 млн руб. на 31 декабря 2024 г. (на 31 декабря 2023 г.: 563 млн руб.). В отношении оставшейся части убытков не были признаны отложенные налоговые активы в размере 20 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2024 г. (31 декабря 2023 г.: 83 млн руб.), 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.

Временные разницы, связанные с инвестициями в дочерние организации, по которым не было признано отложенное налоговое обязательство, в совокупности составляют по состоянию на 31 декабря 2024 г.: 247 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 77 млн руб.). Группа установила, что существенная часть нераспределенной прибыли ее дочерних организаций не будет распределена в обозримом будущем.

13. Основные средства

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Первоначальная стоимость | | |
| На 1 января | 151 | 139 |
| Приобретение основных средств | 126 | 21 |
| Выбытие | (8) | (9) |
| На 31 декабря | 269 | 151 |
| Амортизация | | |
| На 1 января | (62) | (40) |
| Амортизационные отчисления за год | (67) | (27) |
| Выбытие | 1 | 5 |
| На 31 декабря | (128) | (62) |
| Остаточная стоимость | | |
| На 1 января | 89 | 99 |
| На 31 декабря | 141 | 89 |

Балансовая стоимость активов в форме права пользования в составе основных средств на 31 декабря 2024 г. составила 128 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 82 млн руб.), амортизация за 2024 год составила 62 млн руб. (за 2023 год: 22 млн руб.).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

14. Запасы

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Сырье и материалы | 10 | 1 |
| Незавершенное строительство, в т.ч.: | 6 815 | 5 713 |
| Проект «Инсайдер» (Москва) | 6 038 | 5 307 |
| Проект «Супернова» (Пенза) | 777 | 406 |
| Готовая продукция, в т.ч.: | 188 | 542 |
| Проект «Мичуринский» (Тверь) | 131 | 471 |
| Проект «Супернова» (Пенза) | 32 | 67 |
| Проект «Возрождение» (Краснодар) | 4 | 4 |
| Прочие проекты Группы | 21 | – |
| | 7 013 | 6 256 |
| В т.ч.: | | |
| - со сроком реализации до 1 года | 198 | 543 |
| - со сроком реализации более 1 года | 6 815 | 5 713 |
| Итого | 7 013 | 6 256 |

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 2024 г. | 6 815 | 99 | 6 914 |
| Балансовая стоимость переданного в залог имущества на 31 декабря 2023 г. | 5 713 | 542 | 6 255 |

15. Земельные участки под застройку

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

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| ООО СЗ «РКС-Нахабино» | 3 686 | 3 053 |
| ООО СЗ «РКС-Булатниково» | 2 446 | – |
| ООО СЗ «РКС-Южный Форт» | 871 | – |
| ООО СЗ «РКС-Южный» | 909 | – |
| ООО СЗ «РКС-Суханово» | 892 | 719 |
| ООО СЗ «Эгерия» | 600 | 104 |
| ООО СЗ «РКС-Тепличный» | 394 | – |
| ООО СЗ «РКС-Регион» | 103 | 70 |
| ООО «ОЗСБ» | 650 | – |
| ООО «РКС-Тула» | 50 | – |
| ООО «Альтаис» | – | 80 |
| | 10 601 | 4 026 |

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

15. Земельные участки под застройку (продолжение)

Земельные участки ООО СЗ «РКС-Булатниково» были получены в рамках приобретения контрольной доли в компании (Примечание 4). Земельные участки ООО СЗ «РКС-Южный Форт» и ООО СЗ «РКС-Тепличный» были приобретены Группой в 2024 году у третьих лиц. Балансовая стоимость земельных участков под застройку в 2024 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 1 106 млн руб. за 2024 год (497 млн руб. за 2023 год), процентная ставка в 2024 году находилась в диапазоне от 19,58% до 27,4% (от 14% до 21,58% в 2023 году).

Земельные участки под застройку Группы (10 551 млн руб. на 31 декабря 2024 г. и 3 846 млн руб. на 31 декабря 2023 г.) переданы в залог для обеспечения обязательств при привлечении заемных средств.

Величина договорных обязательств по будущим операциям по приобретению земельных участков составляет на 31 декабря 2024 г. 1 804 млн руб. (837 млн руб. на 31 декабря 2023 г.)

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

| | 31 декабря 2024 г. <i>млн руб.</i> | 31 декабря 2023 г. <i>млн руб.</i> |
|--|--|--|
| Текущая торговая дебиторская задолженность, в т.ч.: | | |
| Текущая торговая дебиторская задолженность, всего | 33 | 353 |
| | 33 | 353 |
| НДС и прочие налоги к возмещению | 563 | 83 |
| Текущая прочая дебиторская задолженность, в т.ч.: | | |
| Текущая прочая дебиторская задолженность, всего | 536 | 52 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки | (37) | (10) |
| | 499 | 42 |
| | 1 095 | 478 |

17. Авансы выданные

| | 31 декабря 2024 г. <i>млн руб.</i> | 31 декабря 2023 г. <i>млн руб.</i> |
|---|--|--|
| Авансы, выданные под строительство, всего | 1 167 | 571 |
| Резерв под обесценение | (3) | (46) |
| | 1 164 | 525 |
| | 1 164 | 525 |

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

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

17. Авансы выданные (продолжение)

Изменения в резерве на обесценение авансов выданных приведены ниже:

| | <i>млн руб.</i> |
|------------------------------|-----------------|
| На 31 декабря 2022 г. | 5 |
| Начисление за год | 41 |
| На 31 декабря 2023 г. | 46 |
| Использование за год | (43) |
| На 31 декабря 2024 г. | 3 |

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.

Внеоборотные финансовые активы на 31 декабря 2023 г. представлены финансовыми активами по условному вознаграждению, предусмотренному в рамках соглашений со вторым участником ООО «РКС-Булатниково» и ООО «РКС-Нахабино», учитываемыми по справедливой стоимости (выбыли в 2024 году, Примечание 4).

19. Денежные средства и их эквиваленты

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Денежные средства на счетах в банках (рубли) | 308 | 120 |
| Краткосрочные депозиты (рубли) | 256 | 480 |
| Денежные средства на отзывных аккредитивах в банках (А) | 5 585 | 7 730 |
| Денежные средства на залоговых счетах | 513 | 104 |
| | 6 662 | 8 434 |
| Остаток денежных средств, привлеченных на эскроу счетах (справочная информация) | 2 471 | 545 |

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

19. Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

(А) Денежные средства представлены в том числе отзывными аккредитивами, выставленными на подрядчиков по проекту «Супернова» в г. Пензе и по проекту «Инсайдер» в г. Москве, а также залоговыми счетами в ПАО Сбербанк и ПАО «Московский кредитный банк». 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» и ООО СЗ «РКС-Нахабино» (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 5 585 млн руб. на 31 декабря 2024 г. и 7 730 млн руб. на 31 декабря 2023 г. В процессе строительства данные средства будут использованы для расчетов с поставщиками строительных услуг (Примечание 27).

Денежные средства на счетах в банках и краткосрочные депозиты:

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. | Кредитный рейтинг (АКРА) |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> | |
| ПАО Сбербанк | 6 384 | 8 156 | AAA (RU) |
| ПАО Московский кредитный банк | 274 | – | A+(RU) |
| АО Банк ДОМ.РФ | 3 | 278 | AA+(RU) |
| АО Россельхозбанк | 1 | – | AA(RU) |
| | 6 662 | 8 434 | |

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 2024 г. и 31 декабря 2023 г.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. уставный капитал Компании соответствует критериям долговых инструментов, так как в соответствии с уставом участники Компании имеют право требовать выкупа своей доли участия в обмен на денежное вознаграждение.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты

| | Эффективная процентная ставка | Срок погашения | 31 декабря 2024 г. млн руб. | 31 декабря 2023 г. млн руб. |
|--|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Займы, полученные (А) | 13,86% | 2028 год | 4 | 4 |
| | | | 4 | 4 |
| Банковские кредиты, полученные компаниями Группы | | | | |
| ООО СЗ «РКС-Пенза» (1 очередь, Проект «Супернова») [Б] | 13,00% | 2024 год | – | 8 |
| ООО СЗ «РКС-Пенза» (2 очередь, Проект «Супернова») [Б] | 12,50% | 2025 год | 1 362 | 326 |
| 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 + 3,99% | 2026 год | – | 253 |
| ООО СЗ «РКС-Тверь» (4 очередь (2 этап) Проект «Мичуринский») [В] | КС ЦБ РФ + 3,82% | 2025, 2026 годы | 80 | – |
| ООО СЗ «Паритет» (Проект «Инсайдер») [Г] | 10,80% | 2026 год | 15 330 | 14 126 |
| ООО СЗ «РКС-Нахабино» [Д] | КС ЦБ РФ + 5,1% | 2025, 2030 годы | 1 093 | 897 |
| ООО СЗ «РКС-Суханово» [Е] | КС ЦБ РФ + 5,5% | 2025 год | 563 | 378 |
| ООО СЗ «РКС-Регион» [И] | КС ЦБ РФ + 4,5% | 2028 год | 110 | – |
| ООО СЗ «РКС-Тепличный» [К] | КС ЦБ РФ + 4,3% | 2032 год | 362 | – |
| ООО СЗ «Эгерия» [Л] | КС ЦБ РФ + 3,3% | 2028 год | 486 | – |
| ООО СЗ «РКС-Южный Форт» [М] | 27,40% | 2028 год | 482 | – |
| ООО СЗ «РКС-Южный Форт» [М] | 27,40% | 2029 год | 317 | – |
| ООО СЗ «РКС-Булатниково» [Н] | КС ЦБ РФ + 4,5% | 2029 год | 1 440 | – |
| ООО «ОЗСБ» [О] | КС ЦБ РФ + 3,3% | 2028 год | 477 | – |
| ООО СЗ «РКС-Южный» [П] | КС ЦБ РФ + 5% | 2033 год | 903 | – |
| | | | 23 015 | 15 988 |
| Облигации | | | | |
| ООО «ТД РКС» 002Р-02 [Ж] | 15,00% | 2025 год | 103 | 103 |
| ООО «ТД РКС» 002Р-03 [Ж] | 15,25% | 2026 год | 950 | 950 |
| ООО «ТД РКС» 002Р-04 [Ж] | 20,00% | 2027 год | 500 | – |
| | | | 1 553 | 1 053 |
| | | | 24 572 | 17 045 |
| Долгосрочные обязательства | | | | |
| Займы (А) | | | 4 | 4 |
| Кредиты | | | 20 144 | 14 526 |
| Облигации | | | 1 450 | 1 053 |
| | | | 21 598 | 15 583 |
| Краткосрочные обязательства | | | | |
| Займы (А) | | | – | – |
| Кредиты | | | 2 871 | 1 462 |
| Облигации | | | 103 | – |
| | | | 2 974 | 1 462 |
| | | | 24 572 | 17 045 |

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

(А) Займ, полученный от дочерней компании ООО «РКС Нахабино».

(Б) В мае 2023 года компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк для финансирования затрат по первой очереди проекта «Супернова» в г. Пенза и перечисления денежных средств на залоговый счет в качестве поручительства по проекту «Инсайдер» в г. Москва.

В декабре 2024 года кредит ООО СЗ «РКС-Пенза» был полностью погашен.

В феврале 2023 года компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства проекта «Супернова» в г. Пензе с использованием счетов эскроу. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых в банке аккредитивах.

В апреле 2024 года компанией ООО СЗ «РКС-Пенза» заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на финансирование затрат по строительству второй очереди ЖК «Супернова», а также финансирование затрат по субсидированию процентных ставок по жилищным кредитам физических лиц. По кредиту установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств на счетах эскроу и открытых в банке аккредитивах.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитных линий по второй очереди проекта «Супернова» составила 599 млн руб.

(В) В декабре 2023 года по проекту «Мичуринский» в г. Тверь был заключен договор на открытие кредита под залог готовых квартир в ПАО Сбербанк с кредитным лимитом на сумму 405 млн руб.

В сентябре 2024 года кредит был полностью погашен.

В сентябре 2024 года 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 2024 г. сумма невыбранных средств в рамках кредитной линии составила 20 млн руб.

(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 в ПАО Сбербанк аккредитивах.

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 2024 г. составила 1 220 млн руб., на 31 декабря 2023 г.: 1 652 млн руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

- (Д) В феврале 2022 года ООО СЗ «РКС-Нахабино» был заключен кредитный договор с ПАО «Московский Кредитный Банк» на предпроектное финансирование жилого комплекса в Московской области. По кредиту установлена фиксированная процентная ставка в размере 19,58% процентов.
- В марте 2023 года ООО СЗ «РКС-Нахабино» был заключен кредитный договор с ПАО «Московский Кредитный Банк» на финансирование затрат связанных с расходами по строительству жилого комплекса в Московской области.
- В апреле 2024 года были подписаны дополнительные соглашения, в рамках которых в кредитных соглашениях устанавливается плавающая ставка: КС ЦБ РФ+ 5,1%.
- Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 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. По кредиту установлена фиксированная процентная ставка в размере 14% процентов.
- В апреле 2024 года было подписано дополнительное соглашение, в рамках которого устанавливается плавающая процентная ставка в размере КС ЦБ РФ +5,5%.
- Сумма невыбранных средств в рамках данной кредитной линии по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 86 млн руб.
- (Ж) В феврале 2022 года ООО «ТД РКС» начал размещение третьего выпуска биржевых облигаций серии 002P-02, объемом 1 000 млн руб. По выпуску установлена фиксированная ставка купона 15%, со сроком обращения 1 092 дня. На 31 декабря 2024 г. объем размещения составил 103 млн руб., на 31 декабря 2023 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.
- (И) В декабре 2023 года ООО СЗ «РКС-Регион» был заключен кредитный договор с АО ДОМ.РФ на проектное финансирование строительства многоквартирного жилого дома 12 этажей 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 2024 г. составила 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 2024 г. составила 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 2024 г. составила 4 839 млн руб.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

- (М) В июле 2024 года ООО СЗ «РКС-Южный Форт» был заключен кредитный договор с ПАО Сбербанк на проектное финансирование строительства трех многоэтажных многоквартирных домов в г. Твери 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 кредитных линий по Корпусам 1 и 3 по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 2 661 млн руб.

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

- (Н) В июле 2024 года ООО СЗ «РКС-Булатниково» был заключен кредитный договор с АО ДОМ.РФ 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 2024 г. составила 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 2024 г. составила 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 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 2024 г. составила 14 814 млн руб.

Проект «Мичуринский» в г. Тверь (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство ООО «Мичуринский»;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади объектов по адресу: г. Тверь, ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» в размере 100%.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство Сагиряна И.А., ООО «Мичуринский», ООО «РКС Девелопмент»;
- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади объектов по адресу: г. Тверь, ул. Сергея Лоскутова, д. 2;
- ▶ залог имущественных прав на земельные участки общей площадью 23 тыс. кв.м;
- ▶ залог имущественных прав на движимое имущество: права на строительство инженерных сетей и объектов благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тверь» в размере 100%.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

Проект «Мичуринский» в г. Тверь (ПАО Сбербанк) (продолжение)

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2024 г.: 99 млн руб.
(на 31 декабря 2023 г.: 502 млн руб.).

Проект «Супернова» в г. Пенза (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Пенза, ул. Серпуховская, д. 4, 5;
- ▶ залог всех прав аренды на земельные участки общей площадью 19 тыс. кв. м;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза» в размере 100%;
- ▶ поручительство компании ООО «РКС Девелопмент», Сагирияна И.А.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: Пенза, ул. Серпуховская, д. 1, 2, 3, 4, 5;
- ▶ залог всех прав аренды на земельные участки общей площадью 19 тыс. кв. м;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Пенза» в размере 100%;
- ▶ поручительство компании ООО «РКС Девелопмент», Сагирияна И.А.

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2024 г.: 777 млн руб.
(на 31 декабря 2023 г.: 474 млн руб.).

Проект «Инсайдер» в г. Москва (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1;
- ▶ залог имущественных прав на строящиеся инженерные сети и объекты благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «Паритет» в размере 85%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО СЗ «РКС-Пенза», ООО СЗ «РКС-Тверь», ООО «РКС-Строй», ООО «РКС-Москва», ООО СЗ «РКС-Суханово», Сагирияна И.А., Щербаковой М.В.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово» площадью 66 тыс. кв.м.;
- ▶ залог права аренды земельного участка по адресу г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

Проект «Инсайдер» в г. Москва (ПАО Сбербанк) (продолжение)

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог имущественных прав на нереализованные площади строящихся объектов по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1;
- ▶ залог имущественных прав на строящиеся инженерные сети и объекты благоустройства;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «Паритет» в размере 85%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО СЗ «РКС-Пенза», ООО СЗ «РКС-Тверь», ООО «РКС-Строй», ООО «РКС-Москва», ООО СЗ «РКС-Суханово», Сагиряна И.А., Щербаковой М.В.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово» площадью 66 тыс. кв.м.;
- ▶ залог права аренды земельного участка по адресу г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 24, корп. 1.

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2024 г.: 7 059 млн руб.
(на 31 декабря 2023 г.: 5 801 млн руб.).

ООО СЗ «РКС-Нахабино» (ПАО «Московский Кредитный Банк»)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковским кредитам и соглашениям имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог права собственности на земельный участок общей площадью 101 тыс. кв. м;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Нахабино» в размере 100%;
- ▶ поручительство компаний ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Москва», Сагиряна И.А., Сагиряна С.И.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19).

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам и соглашениям имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог права собственности на земельный участок общей площадью 110 тыс. кв.м;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Нахабино» в размере 100%;
- ▶ поручительство компаний ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Москва», Сагиряна И.А.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19).

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2024 г.: 3 949 млн руб.
(на 31 декабря 2023 г.: 3 053 млн руб.).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

ООО СЗ «РКС-Суханово» (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Суханово» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Москва», Сагиряна И.А., Щербаковой М.В.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ последующий залог земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово» площадью 75 тыс. кв.м.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Суханово» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Москва», Сагиряна И.А., Щербаковой М.В.;
- ▶ залог денежных средств на специальном залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ последующий залог земельных участков ООО СЗ «РКС-Суханово» площадью 75 тыс. кв.м.

Балансовая стоимость заложенных активов на 31 декабря 2024 г.: 892 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 628 млн руб.).

ООО «Альтаис» (Дом.РФ)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. – отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по банковскому кредиту имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог денежных средств на залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «Альтаис» и ООО «ОЗСБ» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент», ООО «РКС-Инвест», Сагиряна И.А., Сагиряна С.И.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г.: отсутствует (на 31 декабря 2023 г.: менее 1 млн руб.).

ООО «ОЗСБ» (Дом.РФ)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковскому кредиту имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог денежных средств на залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «ОЗСБ» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «Альтаис», Сагиряна И.А., Сагиряна С.И.;
- ▶ залог права аренды земельного участка площадью 10 тыс. кв. м.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г. 651 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: отсутствует).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

ООО СЗ «Эгерия» (Дом.РФ)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковскому кредиту имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог денежных средств на залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «Эгерия» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «Эгерия», Сагиряна И.А., Сагиряна С.И.;
- ▶ залог земельного участка площадью 9 тыс. кв. м.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г. 600 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: отсутствует).

ООО СЗ «РКС-Булатниково» (ВТБ)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковскому кредиту имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог денежных средств на залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Булатниково» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «Булатниково», ООО «РКС-Москва», Сагиряна И.А.;
- ▶ залог земельного участка площадью 146 тыс. кв. м.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г. 2 446 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: отсутствует).

ООО СЗ «РКС-Регион» (Дом.РФ)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковскому кредиту имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог денежных средств на залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Регион» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «РКС-Регион», ООО Сагиряна С.И., Сагиряна И.А.;
- ▶ залог земельного участка площадью 16 тыс. кв. м.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г. 103 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: отсутствует).

ООО СЗ «РКС-Тепличный» (Дом.РФ)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковскому кредиту имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог денежных средств на залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Тепличный» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «РКС-Регион», ООО, Сагиряна С.И., Сагиряна И.А.;
- ▶ залог земельного участка площадью 74 тыс. кв. м.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г. 394 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: отсутствует).

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

ООО СЗ «РКС-Южный» (Дом.РФ)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковскому кредиту имелось следующее обеспечение:

- ▶ залог денежных средств на залоговом счете (Примечание 19);
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Южный» в размере 100%;
- ▶ поручительство ООО «РКС-Регион», ООО «РКС-Южный», ООО, Сагиряна С.И., Сагиряна И.А.;
- ▶ залог земельного участка и зданий площадью 126 тыс. кв. м.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г. 909 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: отсутствует).

ООО «РКС Девелопмент» (ООО «Инвест АГ»)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. – отсутствует.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. по договору займа ООО «РКС Девелопмент» (заемщик) с ООО «Инвест АГ» (связанная сторона) предоставлено следующее обеспечение:

- ▶ залог доли в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» в размере 20%;
- ▶ поручительство ООО «РКС Девелопмент» по договору займа ООО СЗ «Одеон»;
- ▶ права требования на получение от ООО «СЗ «Легис» (связанная сторона) части денежных средств, причитающихся ООО «РКС Девелопмент» по договору управления.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г. отсутствует, (на 31 декабря 2023 г.: менее 1 млн руб.).

СЗ РКС-Южный Форт (ПАО Сбербанк)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. по банковским кредитам имелось следующее обеспечение:

- ▶ поручительство компании ООО СЗ «РКС-ТВЕРЬ», ООО «МИЧУРИНСКИЙ», Сагирян С.И., Сагирян И.А.;
- ▶ залог земельного участка и зданий площадью 41 тыс. кв. м.;
- ▶ залог доли в уставном капитале ООО СЗ «РКС-Южный Форт»: в размере 100%.

Балансовая стоимость выданных обеспечений на 31 декабря 2024 г. 870 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: отсутствует).

Облигации

В отношении биржевых облигаций серии 002P-02, 002P-03 и 002P-04, эмитентом которых является ООО «ТД РКС», поручителем выступает ООО «РКС Девелопмент».

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

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

21. Займы и кредиты (продолжение)

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 заимствованиям. В случае нарушения ковенантов у кредиторов возникает право требовать немедленного погашения всей суммы кредита. По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. 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.

22. Обязательства по аренде

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Обязательства по аренде на 1 января | 572 | 675 |
| Заключение новых договоров аренды или их модификация | 83 | (9) |
| Выбытие договоров аренды | – | (2) |
| Процентные расходы по аренде | 101 | 96 |
| Выплаты по договорам аренды | (219) | (188) |
| Обязательства по аренде на 31 декабря | 537 | 572 |

23. Торговая и прочая кредиторская задолженность, прочие обязательства

Торговая и прочая кредиторская задолженность представлена ниже:

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Торговая кредиторская задолженность | 309 | 257 |
| Задолженность по налогам | 53 | 114 |
| Задолженность перед персоналом | 8 | 9 |
| Резерв на завершение строительства | – | 29 |
| Прочая кредиторская задолженность и начисленные обязательства | 71 | 150 |
| | 441 | 559 |

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 9 марта 2024 г. В 2024 году были подписаны дополнительные соглашения о пролонгации, в соответствии с которыми задолженность в размере 1 491 млн руб. подлежит погашению в марте 2025 года, оставшаяся часть – не позднее 2030 года Комиссионное вознаграждение рассчитывается по ставке равной ключевой ставке Банка России увеличенной на 5,1% и начисляется на остаток задолженности по непокрытому аккредитиву. На 31 декабря 2024 г. сумма задолженности по соглашению составляет 2 013 млн руб. (1 836 млн руб. на 31 декабря 2023 г.) и отражена в составе прочих краткосрочных обязательств в размере 1 491 млн руб., в составе прочих долгосрочных обязательств в размере 522 млн руб. (в полном размере в составе прочих краткосрочных обязательств на 31 декабря 2023 г.).

В марте 2022 года компанией Группы ООО СЗ «РКС-Нахабино» было заключено соглашение о предоставлении рассрочки по внесению платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка с Министерством имущественных отношений Московской области на срок до 3 марта 2025 г. На 31 декабря 2024 г. задолженность по внесению платы отражена в составе прочих краткосрочных обязательств в размере 18 млн руб. (61 млн руб. на 31 декабря 2023 г. в составе прочих долгосрочных обязательств).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. в составе прочих краткосрочных обязательств учтена задолженность по опционному соглашению с ООО «Сбербанк Инвестиции» в размере 345 млн руб. (288 млн руб. на 31 декабря 2023 г. в составе прочих долгосрочных обязательств).

В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 9 в составе прочих краткосрочных обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 г. были отражены обязательства в сумме 156 млн руб. по выданным поручительствам под финансирование проекта в Московской области в пользу ассоциированной компании ООО СЗ «Одеон» и проекта в Анапе в пользу ООО «Новый Лазурит», где Группа оказывала услуги девелопмента за вознаграждение. По состоянию на 31 декабря 2024 г. данные поручительства прекратили свое действие, доход от выбытия поручительств в сумме 133 млн руб. был отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе.

24. Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представлены ниже:

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Активы по договорам | 1 353 | 21 |
| Активы признанные по затратам на заключение договоров | 103 | 46 |
| | 1 456 | 67 |

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 2024 год представлено следующим образом:

| | 2024 год | 2023 год |
|---|-----------------|-----------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Активы по состоянию на 1 января | 21 | 1 126 |
| Обязательства по состоянию на 1 января | (97) | (1) |
| Перевод в состав дебиторской задолженности, расчеты по НДС | 49 | (91) |
| Получение денежных средств от покупателей | (2 176) | (4 066) |
| Признание выручки по договорам в момент времени | 746 | 1 562 |
| Признание выручки по договорам в течение времени | 2 922 | 1 507 |
| Эффект компенсации ставок кредитования покупателям недвижимости | 65 | – |
| Экономия по договорам с эскроу | (177) | (113) |
| Активы по состоянию на 31 декабря | 1 353 | 21 |
| Обязательства по состоянию на 31 декабря | – | (97) |

25. Займы выданные

| | Номинальная процентная ставка | Срок погашения | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|----------------|--|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Займы выданные | 0% | 2026–2028 годы | 147 | – |
| | 7,00% | 2031 год | 92 | 87 |
| | 11,00% | 2026 год | 68 | 63 |
| | 0% | 2025 год | 51 | – |
| | 20,00% | 2032 год | 27 | 20 |
| | 13,37% | 2024–2026 годы | – | 357 |
| | 15,00% | 2026 год | – | 47 |
| | 15,00% | 2026 год | – | 167 |
| | | | 385 | 741 |

В декабре 2024 года Группой и конечной контролирующей стороной был заключен договор об уступке прав требования к заемщику, связанной стороне (займ по ставке 13,37% в размере 357 млн руб. на 31 декабря 2023 г., раскрытый в таблице выше). Согласно данному договору права требования к изначальному заемщику перешли к конечной контролирующей стороне. Вознаграждение за уступку подлежит оплате Группе в 2025-2028 годах. Группа признала эффект от первоначального признания займа выданного по справедливой стоимости (эффективная ставка по договору – 30%) как уменьшение чистых активов, приходящихся на участников (146 млн руб.). Эффективные ставки по прочим займам выданным не отличаются от номинальных.

ООО «РКС Девелопмент» и его дочерние организации

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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».

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 2024 и 2023 годах или имеет значительное сальдо на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. представлен ниже.

| | | 31 декабря 2024 г. | | | | 31 декабря 2023 г. | | | |
|--------------------------|--|---|--|--|--|----------------------------------|--|--|--|
| С.И. Сагирян | | Ключевой управленческий персонал, Конечный бенефициар Группы | | | | Ключевой управленческий персонал | | | |
| М.В. Щербакова | | Ключевой управленческий персонал | | | | Ключевой управленческий персонал | | | |
| И.А. Сагирян | | Ключевой управленческий персонал | | | | Конечный бенефициар Группы | | | |
| ООО «РКС Холдинг» | | Участник | | | | Участник | | | |
| ООО «РКС-Булатниково» | | Ассоциированная организация (по 22 октября 2024 г.), с 23 октября 2024 г. – Компания Группы | | | | Ассоциированные организации | | | |
| ООО СЗ «РКС-Булатниково» | | Ассоциированная организация (по 22 октября 2024 г.), с 23 октября 2024 г. – Компания Группы | | | | Ассоциированные организации | | | |
| ООО «РКС-Проект» | | Ассоциированная организация (по 15 октября 2024 г.), с 16 октября 2024 г. – Компания Группы | | | | Не применимо | | | |
| ООО «РКС-Нахабино» | | Ассоциированная организация (по 22 декабря 2024 г.), с 23 декабря 2024 г. – Третьи стороны | | | | Ассоциированные организации | | | |
| ООО СЗ «Одеон» | | Ассоциированная организация (по 22 декабря 2024 г.), с 23 декабря 2024 г. – Третьи стороны | | | | Ассоциированные организации | | | |
| | | Займы | | | | Деби- | | | |
| | | получен- | | | | торская | | | |
| | | ные | | | | задол- | | | |
| | | расходы | | | | женность | | | |
| | | Процент- | | | | Креди- | | | |
| | | ные | | | | торская | | | |
| | | Процент- | | | | задол- | | | |
| | | расходы | | | | женность | | | |
| | | Процент- | | | | Авансы | | | |
| | | ные | | | | получен- | | | |
| | | Процент- | | | | ные | | | |
| | | расходы | | | | Займы | | | |
| | | Процент- | | | | выданные | | | |
| | | ные | | | | Процент- | | | |
| | | расходы | | | | ные | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | Процент- | | | | доходы | | | |
| | | ные | | | | доходы | | | |
| | | расходы | | | | доходы | | | |
| | | | | | | | | | |

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

26. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Права требования по займу ключевому управленческому персоналу (357 млн руб. на 31 декабря 2023 г.) были уступлены в 2024 году в результате операции с конечной контролирующей стороной (196 млн руб. на 31 декабря 2024 г., Примечание 25).

27. Договорные обязательства, условные обязательства и операционные риски

Страновые риски

Группа осуществляет основную деятельность в Российской Федерации. В 2024 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 2024 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, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России во втором полугодии повысил ключевую ставку с 16% до 21%.

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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Страновые риски (продолжение)

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 строительно-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 2024 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.

В частности, основные изменения в налоговом законодательстве коснулись действия положений международных договоров об избежании двойного налогообложения с недружественными государствами, применения правил трансфертного ценообразования, налогов, удерживаемых у источника дохода, налогообложения интеллектуальной собственности, инвестирования и других аспектов налогообложения.

В 2024 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.

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 2024 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, потенциальные налоговые обязательства не превысят 1% от величины активов Группы.

Трансфертное ценообразование

Российские налоговые органы вправе доначислить дополнительные налоговые обязательства и штрафные санкции на основании правил, установленных законодательством о трансфертном ценообразовании, если цена/рентабельность в контролируемых сделках отличается от рыночного уровня. Перечень сделок, контролируемых для целей трансфертного ценообразования, преимущественно включает сделки, заключаемые между взаимозависимыми лицами.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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

Трансфертное ценообразование (продолжение)

Начиная с 1 января 2019 г. отменен контроль за трансфертным ценообразованием по значительной части внутрироссийских сделок, а пороговое значение для трансграничных сделок, совершенных с одним и тем же взаимозависимым контрагентом, которые подлежат налоговому контролю цен, начиная с 1 января 2022 г., установлено в размере 120 млн руб.

Также контроль в области трансфертного ценообразования осуществляется в отношении некоторых типов сделок между независимыми предприятиями, например, в сделках с компаниями, расположенными в низконалоговых юрисдикциях, а также в сделках в области внешней торговли товарами мировой биржевой торговли (в случае, если превышен порог по оборотам в таких сделках в 120 млн руб.). При этом механизм встречной корректировки налоговых обязательств в случае налоговых доначислений по основаниям, связанным с нарушением правил трансфертного ценообразования, а также добровольные симметричные корректировки трансфертных цен и, как результат, налоговых обязательств, могут быть использованы при соблюдении определенных требований законодательства и только в отношении сделок, которые признаются контролируруемыми.

Во внутригрупповых сделках, которые вышли из-под контроля ТЦО начиная с 2019 года, примененные трансфертные цены могут тем не менее проверяться территориальными налоговыми органами вне рамок ТЦО проверок на предмет получения необоснованной налоговой выгоды, а для определения размера налоговых доначислений могут применяться методы ТЦО.

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.

(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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

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.

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 установлены фиксированные процентные ставки. 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.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(б) Рыночный риск (продолжение)

(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 2024 г. и 31 декабря 2023 г. у Группы нет активов и обязательств в иностранной валюте.

(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)

(iv) 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 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Активы | | |
| Займы выданные | 385 | 736 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 532 | 395 |
| Активы по договорам с покупателями | 1 456 | 67 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 6 662 | 8 434 |
| Итого максимальный размер кредитного риска | 9 035 | 9 632 |

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 2024 г. | | 31 декабря 2023 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 | 385 | – | 736 | – |
| Активы по договорам | 1 456 | – | 67 | – |
| Дебиторская задолженность без просрочки | 532 | – | 395 | – |
| Просроченная: | | | | |
| - до 1 года | – | – | – | – |
| - более 1 года | 37 | (37) | 10 | (10) |
| Итого | 2 410 | (37) | 1 208 | (10) |

(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 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 |
| На 31 декабря 2023 г. | | | | | | |
| Займы, кредиты, облигации, обязательства по аренде, без процентов | 16 662 | 1 214 | 220 | 14 120 | 1 044 | 64 |
| Проценты по займам, кредитам, облигациям и обязательства по аренде | 955 | 204 | 189 | 2 110 | 237 | 12 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 559 | 177 | 382 | – | – | – |
| Прочие финансовые обязательства | 2 341 | 2 180 | 211 | 418 | – | – |
| | 20 517 | 3 775 | 1 002 | 16 648 | 1 281 | 76 |

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)

(г) Риск ликвидности (продолжение)

Руководство и собственники определяют перераспределение и изъятие прибыли из Группы.

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Кредиты от банков | 23 015 | 15 988 |
| Облигации | 1 553 | 1 053 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 441 | 559 |
| Прочие финансовые обязательства | 2 376 | 2 341 |
| За вычетом: денежных средств и их эквивалентов | (6 662) | (8 434) |
| Чистая задолженность | 20 723 | 11 507 |
| Чистые активы, приходящиеся на участников Группы | 1 297 | 1 777 |
| Займы от компаний, находящихся под общим контролем, и от участников* | – | 4 |
| Итого капитал | 1 297 | 1 781 |
| Капитал и чистая задолженность | 22 020 | 13 288 |
| Соотношение показателя «чистая задолженность» к «капиталу и чистой задолженности» | 94% | 87% |

* В состав в том числе включены займы, полученные от компаний, под контролем неконтролирующих участников компаний Группы.

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.

| | 31 декабря 2024 г. | 31 декабря 2023 г. |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>млн руб.</i> | <i>млн руб.</i> |
| Кредиты от банков | 23 015 | 15 988 |
| Займы полученные | 4 | 4 |
| Облигации | 1 553 | 1 053 |
| Общий долг* | 24 572 | 17 045 |
| Денежные эквиваленты в форме отзывных аккредитивов, открытых в рамках кредитного финансирования | 5 585 | 7 730 |
| Скорректированный общий долг | 18 987 | 9 315 |
| Прочие денежные средства и эквиваленты за вычетом средств на залоговых счетах | 564 | 600 |
| Денежные средства на счетах эскроу | 2 471 | 545 |
| Чистый долг | 15 952 | 8 170 |

* В величине общего долга не учитывается задолженность по непокрытому аккредитиву СЗ «РКС-Нахабино» в сумме 2 013 млн руб. на 31 декабря 2024 г. и 1 836 млн руб. на 31 декабря 2023 г. (см. Примечание 23).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

28. Финансовое положение и управление финансовыми рисками (продолжение)

(г) Риск ликвидности (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 2024 г. составил 5 585 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 7 730 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 2024 г. | Поступления (основной долг) | Платежи (основной долг) | Неденежное погашение кредитов | | Неденежное погашение кредитов (проценты) | Проценты начисленные | Начисление по кредитам | Продажа контрольных долей участия | Приобретение дочерних организаций | Прекращение поручительства | Заключение новых договоров аренды или их модификация | Баланс на 31 декабря 2024 г. |
|--|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------|--|----------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--|------------------------------|
| | | | | (основной долг) | (проценты) | | | | | | | | |
| Банковские кредиты | 15 988 | 5 439 | (947) | – | (258) | (4) | 1 763 | (177) | – | 1 211 | – | – | 23 015 |
| Займы, полученные | 4 | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | – | 4 |
| Обязательства по аренде | 572 | – | (118) | – | (101) | – | 101 | – | – | – | – | 83 | 537 |
| Прочие финансовые обязательства (Прим. 22) | 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 |

| | Баланс на 1 января 2023 г. | Поступления (основной долг) | Платежи (основной долг) | Неденежное погашение кредитов | | Неденежное погашение кредитов (проценты) | Проценты начисленные | Начисление по кредитам | Продажа контрольных долей участия | Приобретение дочерних организаций | Прекращение поручительства | Заключение новых договоров аренды или их модификация | Баланс на 31 декабря 2023 г. |
|--|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------|--|----------------------|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--|------------------------------|
| | | | | (основной долг) | (проценты) | | | | | | | | |
| Банковские кредиты | 16 002 | 2 937 | (971) | (2 622) | (90) | (108) | 1 018 | (178) | – | – | – | – | 15 988 |
| Займы, полученные | 2 172 | 4 | (190) | – | (61) | – | 40 | – | (1 961) | – | – | – | 4 |
| Обязательства по аренде | 677 | – | (94) | – | (92) | – | 94 | – | (2) | – | – | (11) | 572 |
| Прочие финансовые обязательства (Прим. 22) | 1 989 | 156 | (71) | – | (134) | – | 401 | – | – | – | – | – | 2 341 |
| Облигации | 1 071 | 982 | (1 000) | – | (184) | – | 184 | – | – | – | – | – | 1 053 |
| Итого | 21 911 | 4 079 | (2 326) | (2 622) | (561) | (108) | 1 737 | (178) | (1 963) | – | – | (11) | 19 958 |

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

| млн руб. | 31 декабря 2024 г. | | 31 декабря 2023 г. | |
|---|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость |
| Активы | | | | |
| Займы выданные | 385 | 244 | 741 | 519 |
| Внеоборотные финансовые активы | 54 | 54 | 560 | 560 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 532 | 532 | 395 | 395 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 6 662 | 6 662 | 8 434 | 8 434 |
| | 7 633 | 7 492 | 10 130 | 9 908 |

2023 год

Существенные ненаблюдаемые данные, использованные при оценке справедливой стоимости внеоборотных финансовых активов на 31 декабря 2023 г., отнесенной к уровню 3 иерархии справедливой стоимости, вместе с анализом чувствительности по состоянию на 31 декабря 2023 г. представлены ниже:

Существенные ненаблюдаемые данные:

- ▶ прибыль по проектам, определенная на основе финансовой модели с использованием метода дисконтированных денежных потоков («ДДП»);
- ▶ дата выплаты условного вознаграждения, зависящая от его реализации (декабрь 2030 года по проекту ООО «РКС-Булатниково» и январь 2030 года по проекту ООО «РКС-Нахабино»);
- ▶ ставка дисконтирования, соответствующая стадии реализации проекта – 23% для обоих проектов;
- ▶ вероятность расторжения договора комплексного управления и потенциального отсутствия условного возмещения (15% для текущей стадии обоих проектов).

Анализ чувствительности на 31 декабря 2023 г.:

| | Модели оценки | Ненаблюдаемые исходные данные | Чувствительность к изменению исходных данных |
|---|---------------|-------------------------------|--|
| Финансовые активы по условному вознаграждению | ДДП | Будущая прибыль по проекту | 5% увеличение (уменьшение) привело бы к увеличению (уменьшению) справедливой стоимости на 30 и (30) млн руб. соответственно |
| Финансовые активы по условному вознаграждению | ДДП | Ставка дисконтирования | 1% увеличение (уменьшение) привело бы к уменьшению (уменьшению) справедливой стоимости на (28) и 30 млн руб. соответственно |

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)

Обязательства

| <i>млн руб.</i> | 31 декабря 2024 г. | | 31 декабря 2023 г. | |
|---|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость |
| Обязательства | | | | |
| Займы, кредиты, облигации | 24 572 | 21 723 | 17 045 | 14 119 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 441 | 441 | 559 | 559 |
| Прочие финансовые обязательства | 2 376 | 2 312 | 2 341 | 2 332 |
| | 27 389 | 24 476 | 19 945 | 17 010 |

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 2024 г. составили 25,8%, по кредитам и займам в рублях (на 31 декабря 2023 г.: 21,58% по кредитам и займам в рублях).

29. События после отчетной даты

Операции с долями дочерних организаций

В январе 2025 года задолженность перед Группой по сделке реализации 20% долей в уставном капитале ООО «РКС-Нахабино» (Примечание 4) в размере 477 млн руб. была погашена контрагентом.

20 марта 2025 г. Группой заключен договор купли-продажи 100% долей в уставном капитале ООО «РКС-Тула» с конечной контролирующей стороной (покупатель) по согласованной сторонами цене в размере 100 тыс. руб.

Займы, выданные связанным сторонам

В январе 2025 года ООО «РКС Девелопмент» заключило договор займа с конечной контролирующей стороной о предоставлении средств в размере 150 млн руб. на срок до 31 января 2028 г. с уплатой процентов по ставке 14%.

Проекты Группы

В январе 2025 года получено разрешение на строительство проекта ЖК Прованс в г. Пенза.

7 февраля 2025 г. Группой была опубликована проектная декларация по проекту «Инсайдер», актуальный срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости 1 квартал 2026 года.

В марте 2025 года был введен в эксплуатацию четвертый дом проекта ЖК Супернова в г. Пенза (ранее срока, заявленного в проектной декларации на 9 месяцев).

29. События после отчетной даты (продолжение)

Займы и кредиты

В феврале 2025 года Группой погашен третий выпуск биржевых облигаций серии 002P-02 (ISIN RU000A104KS7) объемом 103 млн руб.

В марте 2025 года Группой подписано дополнительное соглашение к договору об открытии непокрытых аккредитивов ООО СЗ «РКС-Нахабино» с ПАО «Московский Кредитный Банк», согласно которому задолженность в размере 1 491 млн руб. подлежит погашению до июля 2025 года Группа ожидает, что данная задолженность будет погашена в рамках получения в 2025 году долгосрочного проектного финансирования по проекту ООО СЗ «РКС-Нахабино».

Прочее

26 февраля 2025 г. решением участников ООО «РКС Девелопмент» генеральным директором общества с 28 февраля 2025 г. назначен Булгаков Василий Викторович. Генеральным директором до 28 февраля 2025 г. являлся Сагирян Станислав Игоревич.

В марте 2025 года был начат процесс ликвидации компании ООО «Времена года», ООО «Южный Квартал», ООО «Рядом Дом», ООО «Этажи». Ликвидация компании планируется Группой в форме присоединения к ООО СЗ «РКС-Южный», в целях реализации строительного проекта.

ООО «ЦАТР — аудиторские услуги»
Прошито и пронумеровано 73 листа(ов)