

# **ООО «Левел Групп»**

Промежуточная сокращенная  
консолидированная финансовая отчетность  
за первое полугодие 2024 года  
(неаудированная)

**СОДЕРЖАНИЕ**

	<b>Страница</b>
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)	1
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННАЯ):	
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	4
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	5
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	6
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	7
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	9-29
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ	10
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	11
4. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ И СОВМЕСТНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ	11
5. ВЫРУЧКА	12
6. СЕБЕСТОИМОСТЬ	12
7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	12
8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	13
9. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ	13
10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	13
11. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	14
12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	14
13. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	15
14. ЗАПАСЫ	16
15. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	16
16. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	16
17. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	17
18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	18
19. КАПИТАЛ	18
20. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	19
21. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	23
22. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	24
23. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ	25
24. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	26
25. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	26
26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	28

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И  
УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ  
ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА**

---

Руководство отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ООО «Левел Групп» («Компания») и его дочерних предприятий («Группа»), состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года, промежуточных сокращенных консолидированных отчетах о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т. ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточным для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы; и
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО (IAS) 34;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета в Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, была утверждена руководством 30 сентября 2024 года.

**От имени руководства**



---

**К.И. Игнахин**  
Генеральный директор  
ООО «Левел Групп»



---

**Е.С. Воронина**  
Заместитель Генерального директора по  
экономике и финансам  
ООО «Левел Групп»

30 сентября 2024 года

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Участникам ООО «Левел Групп»

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении общества с ограниченной ответственностью «Левел Групп» и его дочерних организаций (далее - «Группа») по состоянию на 30 июня 2024 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний (далее «промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «*Промежуточная финансовая отчетность*». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

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



**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)**  
**(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	30 июня 2024	31 декабря 2023
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		875	675
Нематериальные активы		162	155
Инвестиционная недвижимость	12	482	18
Инвестиционные права	13	11 053	13 824
Инвестиции в совместные предприятия	4	687	97
Прочие финансовые активы	17	2 066	1 430
Авансы выданные	16	664	1 136
Отложенные налоговые активы		1 562	553
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>17 551</b>	<b>17 888</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	14	40 849	35 581
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	15	49 511	41 614
Авансы выданные	16	13 354	10 188
Предоплата по налогу на прибыль		89	129
Прочие финансовые активы	17	16 042	9 376
Прочие оборотные активы		1 446	1 043
Денежные средства и их эквиваленты	18	36 440	28 825
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>157 731</b>	<b>126 756</b>
<b>Итого активы</b>		<b>175 282</b>	<b>144 644</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	19	1 646	1 450
Нераспределенная прибыль		13 344	13 302
<b>Итого капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>14 990</b>	<b>14 752</b>
Неконтролирующие доли	24	3 745	4 318
<b>Итого капитал</b>		<b>18 735</b>	<b>19 070</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	20	70 880	75 805
Кредиторская задолженность	21	2 594	2 692
Обязательства по аренде	23	4 632	3 726
Отложенные налоговые обязательства		2 405	3 211
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>80 511</b>	<b>85 434</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	20	53 084	22 028
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	21	19 512	15 007
Обязательства по аренде	23	50	922
Резервы предстоящих расходов	22	1 532	1 331
Обязательства по налогу на прибыль		1 858	852
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>76 036</b>	<b>40 140</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>156 547</b>	<b>125 574</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>175 282</b>	<b>144 644</b>

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-29, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)**  
**(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2024	30 июня 2023
Выручка от реализации недвижимости	5	32 253	25 262
Прочая выручка	5	635	287
<b>Итого выручка</b>		<b>32 888</b>	<b>25 549</b>
Себестоимость реализованной недвижимости	6	(15 956)	(10 362)
Прочая себестоимость	6	(371)	(199)
<b>Итого себестоимость</b>		<b>(16 327)</b>	<b>(10 561)</b>
<b>Валовая прибыль</b>		<b>16 561</b>	<b>14 988</b>
Коммерческие расходы	7	(1 773)	(1 546)
Административные расходы	8	(677)	(461)
Прочие доходы и расходы, нетто		(28)	417
<b>Результаты от операционной деятельности</b>		<b>14 083</b>	<b>13 398</b>
Финансовые доходы	10	3 348	767
Финансовые расходы	10	(11 335)	(5 221)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(7 987)</b>	<b>(4 454)</b>
Доля в прибыли совместного предприятия		105	37
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>6 201</b>	<b>8 981</b>
Расход по налогу на прибыль	11	(1 362)	(2 088)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>4 839</b>	<b>6 893</b>
<i>Причитающиеся:</i>			
Собственникам Компании		3 465	5 791
Держателям неконтролирующих долей		1 374	1 102
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>4 839</b>	<b>6 893</b>

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-29, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ  
30 ИЮНЯ 2024 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)  
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам			Неконтролирующие доли	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2023</b>		<b>1 246</b>	<b>3 915</b>	<b>5 161</b>	<b>1 830</b>	<b>6 991</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	5 791	5 791	1 102	<b>6 893</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>						
Дивиденды	19	-	(716)	(716)	-	<b>(716)</b>
Эффект от дисконтирования займов, полученных от конечного бенефициара за вычетом налога на прибыль	20	-	58	58	-	<b>58</b>
Эффект от дисконтирования займов, выданных собственникам за вычетом налога на прибыль	17	-	(169)	(169)	-	<b>(169)</b>
<b>Итого по операциям с собственниками Компании</b>		<b>-</b>	<b>(827)</b>	<b>(827)</b>	<b>-</b>	<b>(827)</b>
<b>Остаток по состоянию на 30 июня 2023</b>		<b>1 246</b>	<b>8 879</b>	<b>10 125</b>	<b>2 932</b>	<b>13 057</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2024</b>		<b>1 450</b>	<b>13 302</b>	<b>14 752</b>	<b>4 318</b>	<b>19 070</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	3 465	3 465	1 374	<b>4 839</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>						
Дивиденды	19	-	(1 300)	(1 300)	(1 947)	<b>(3 247)</b>
Увеличение уставного капитала	19	196	-	196	-	<b>196</b>
Эффект от дисконтирования займов, полученных от собственников за вычетом налога на прибыль	20	-	(1 567)	(1 567)	-	<b>(1 567)</b>
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по займам, выданным собственникам за вычетом налога на прибыль	19	-	(369)	(369)	-	<b>(369)</b>
Эффект от дисконтирования займов, выданных собственникам за вычетом налога на прибыль	17	-	(187)	(187)	-	<b>(187)</b>
<b>Итого по операциям с собственниками Компании</b>		<b>196</b>	<b>(3 423)</b>	<b>(3 227)</b>	<b>(1 947)</b>	<b>(5 174)</b>
<b>Остаток по состоянию на 30 июня 2024</b>		<b>1 646</b>	<b>13 344</b>	<b>14 990</b>	<b>3 745</b>	<b>18 735</b>

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-29, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ  
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(НЕАУДИРОВАННЫЙ)  
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2024	30 июня 2023
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
<i>Прибыль за отчетный период</i>		<b>4 839</b>	<b>6 893</b>
<b>Корректировки</b>			
Амортизация основных средств и инвестиционной недвижимости		101	85
Амортизация активов в форме права пользования, включенная в состав себестоимости	23	334	302
Прибыль от восстановления обесценения финансовых активов	10	(3)	(80)
Финансовые доходы	10	(3 345)	(518)
Финансовые расходы	10	10 057	5 064
Процентные расходы по арендным обязательствам	23	284	117
Величина значительного компонента финансирования, учтенного в составе выручки		(57)	(6)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	10	84	40
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(4 562)	(2 172)
Убыток/ (прибыль) по операциям с валютой, нетто	10	910	(169)
Расход по налогу на прибыль	11	1 362	2 088
<b>Изменения</b>			
Запасов		(5 465)	(7 415)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам реализации объектов недвижимости и авансы выданные		(9 123)	(23 144)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам реализации объектов недвижимости		(7 580)	6 592
Резервов		201	585
<b>Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*</b>		<b>(11 963)</b>	<b>(11 738)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(1 177)	(243)
Проценты уплаченные		(1 869)	(680)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>		<b>(15 009)</b>	<b>(12 661)</b>

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-29, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ  
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(НЕАУДИРОВАННЫЙ)  
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2024	30 июня 2023
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Проценты полученные		2 362	202
Займы выданные		(11 139)	(6 104)
Погашение займов выданных		11 431	937
Депозиты сроком от трех месяцев		(10 000)	-
Приобретения инвестиционной недвижимости и основных средств		(217)	(1 724)
Реализация инвестиционных прав		8	5 078
Приобретения инвестиционных прав		(6 210)	(43)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(13 765)</b>	<b>(1 654)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Получение кредитов и займов	20	45 801	21 231
Погашение кредитов и займов**	20	(7 731)	(1 248)
Погашение обязательств по аренде	23	(128)	(259)
Дивиденды		(1 553)	(716)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>36 389</b>	<b>19 008</b>
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, денежных средств и их эквиваленты на начало периода	18	7 615	4 693
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	18	<b>36 440</b>	<b>7 915</b>

\* В составе потоков денежных средств, использованных в операционной деятельности, не учтены денежные средства, полученные уполномоченным банком на счета эскроу от покупателей недвижимости по договорам долевого участия в сумме 41 371 млн руб. (первое полугодие 2023: 31 052 млн руб.).

\*\* В составе потоков денежных средств от операционной и финансовой деятельности не учтены денежные средства, направленные со счетов эскроу при их раскрытии на погашение кредитов, открытых для финансирования проектов в сумме 14 453 млн руб. (первое полугодие 2023: 13 339 млн руб.).

*Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-29, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.*

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

**Организационная структура и деятельность**

ООО «Левел Груп» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания учреждена в 2017 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 115054, г. Москва, ул. Валовая, дом 35, Российская Федерация.

Основным видом деятельности Группы является строительство жилых домов в городе Москве. Группа представляет собой один операционный сегмент.

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года конечным бенефициаром Группы является г-н Мошкович В.Н.

**Условия осуществления хозяйственной деятельности**

Рынки развивающихся стран, включая Российскую Федерацию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в Российской Федерации, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране. В связи с тем, что Российская Федерация добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, ее экономика особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

**Влияние международных санкций против Российской Федерации**

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 21 февраля 2022 года Президентом Российской Федерации были подписаны указы о признании самопровозглашенных Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины, после этого иностранные официальные лица объявили о дополнительных санкциях. Также были введены санкции в отношении конечного бенефициара Группы, которые по мнению руководства не окажут влияния на деятельность Группы. Эти события привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам капитала, товаров и услуг, нарушению логистических цепочек поставок, снижению котировок финансовых рынков и прочим негативным экономическим последствиям.

По состоянию на 30 июня 2024 года ключевая ставка ЦБ РФ составила 16% и в 1 полугодии 2024 года не изменялась. 26 июля 2024 года ЦБ РФ увеличил ключевую ставку до 18%, а 13 сентября 2024 года – до 19%.

**Налогообложение**

Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена налоговыми органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации указанного законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия описанных выше событий на текущую операционную среду, денежные потоки, а также на способность Группы исполнять свои обязательства в течение 12 месяцев и далее в обозримом будущем. В результате проведенного анализа Группа считает, что при наступлении наихудшего сценария у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения непрерывной деятельности.

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством влияния деловой среды на деятельность и финансовое положение Группы. Будущее развитие операционной и деловой среды может отличаться от оценки руководства.

## **2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ**

### **Заявление о соответствии МСФО**

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, в частности, учетные политики и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность утверждена Генеральным директором Компании К.И. Игнахиным и Заместителем генерального директора по экономике и финансам Е.С. Ворониной 30 сентября 2024 года.

### **Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений**

Подготовка промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

### **Сезонный характер деятельности**

Операционная деятельность Группы не подвержена влиянию сезонности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения, что Группа будет продолжать деятельность в обозримом будущем.

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, за исключением влияния применения следующих поправок, вступивших в силу 1 января 2024 года:

- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Долгосрочные обязательства с ковенантами»;
- Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Соглашения о финансировании поставщика»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия».

Данные поправки не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

**4. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ И СОВМЕСТНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

**Приобретение дочерних предприятий**

В апреле 2024 года дочерняя компания Группы приобрела 100% доли предприятия, владеющего активами в Московской области: девелоперским проектом в активной стадии строительства, правами на аренду земельных участков и инвестиционной недвижимостью. Эффективная доля владения Группой данного предприятия составила 51%. Данное приобретение было учтено в составе инвестиционных прав и запасов в размере 867 млн руб. и 313 млн руб. соответственно, так как Группа намерена продолжать развитие данного проекта (Примечание 13, 14).

**Выбытие дочерних предприятий**

В июне 2023 года Руководством Группы было принято решение о реорганизации Компании в форме выделения из него инвестиции в одно из дочерних предприятий Группы. Процесс реорганизации был завершен в октябре 2023 года. В результате Группа утратила контроль над дочерним предприятием, основными активами которого являлись девелоперский проект, находящийся в активной стадии строительства, и инвестиционная недвижимость, используемая для оказания образовательных услуг. Чистая балансовая стоимость активов по состоянию на 30 июня 2023 года составила 6 724 млн руб., на дату выбытия 23 октября 2023 года - 9 454 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**5. ВЫРУЧКА**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	29 238	22 940
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	510	748
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	2 403	1 387
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	101	187
Выручка от реализации строительных услуг, признанная в течение времени	164	-
Выручка от реализации услуг аренды	133	215
Прочая выручка	339	72
	<b>32 888</b>	<b>25 549</b>

**6. СЕБЕСТОИМОСТЬ**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	14 155	9 125
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	182	291
Себестоимость реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	1 547	869
Себестоимость реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	72	78
Себестоимость реализации строительных услуг, признанная в течение времени	193	-
Себестоимость реализации услуг аренды	104	138
Прочая себестоимость	74	60
	<b>16 327</b>	<b>10 561</b>

**7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	715	934
Агентское вознаграждение	624	350
Расходы на оплату труда	167	46
Амортизация	100	86
Эксплуатационные расходы	85	71
Стоимость профессиональных услуг, включая	59	40
Прочие услуги	5	5
Прочие коммерческие расходы	18	14
	<b>1 773</b>	<b>1 546</b>

В первом полугодии 2024 года Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 902 млн руб. в состав прочих оборотных активов и списала затраты в коммерческие расходы текущего периода в размере 624 млн руб. (первое полугодие 2023: 422 млн руб. и 350 млн руб. соответственно).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ**

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2024	30 июня 2023
Расходы на оплату труда	496	307
Профессиональные и консультационные услуги	51	46
Прочие услуги	38	14
Аренда	35	35
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	31	43
Прочие административные расходы	26	16
	<b>677</b>	<b>461</b>

**9. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ**

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2024	30 июня 2023
Заработная плата и премии	540	308
Социальные отчисления	123	45
	<b>663</b>	<b>353</b>

**10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ**

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2024	30 июня 2023
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты к получению	2 844	319
Процентные доходы по дисконтированным займам	400	199
Эффект от дисконтирования займов	101	-
Восстановление обесценения финансовых активов	3	80
Прибыль по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто	-	169
	<b>3 348</b>	<b>767</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Процентные расходы до капитализации и субсидирования	9 581	4 536
Капитализированные процентные расходы в стоимости инвестиционных прав	(593)	(292)
Субсидирование процентных расходов	-	(87)
Убыток по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто	910	-
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	430	481
Процентные расходы по дисконтированной задолженности	400	252
Процентные расходы по арендным обязательствам	284	117
Расход по финансовому компоненту	84	40
Эффект от дисконтирования займов	-	37
Прочие финансовые расходы	239	137
	<b>11 335</b>	<b>5 221</b>

Процентные расходы до капитализации и субсидирования включают проценты по кредитам и займам, начисленные в первом полугодии 2024 года в размере 1 894 млн руб. (первое полугодие 2023: 1 111 млн руб.) и дополнительно начисленные проценты по кредитам с использованием счетов эскроу в размере 7 687 млн руб. (первое полугодие 2023: 3 425 млн руб.).

В первом полугодии 2024 года процентные расходы, капитализированные Группой в стоимость инвестиционных прав, были признаны в составе себестоимости текущего периода в сумме 186 млн руб. (первое полугодие 2023: 169 млн руб.).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

В первом полугодии 2023 года Группа получила возмещение процентных расходов в рамках субсидирования проектного финансирования в соответствии с программой Правительства Российской Федерации в размере 87 млн руб.

В состав прочих финансовых расходов включаются амортизация комиссии за получение траншей по проектному финансированию, расходы на банковские гарантии и прочие услуги банков.

## 11. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль в первом полугодии 2024 и 2023 года составил:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2024	30 июня 2023
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Расход по текущему налогу на прибыль	(1 815)	(818)
	<b>(1 815)</b>	<b>(818)</b>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	453	(1 270)
	<b>(1 362)</b>	<b>(2 088)</b>

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – ставка российского налога на прибыль предприятий, которая составляет 20% (первое полугодие 2023: 20%).  
Сверка эффективной ставки налога на прибыль за первое полугодие 2024 и 2023 года представлена ниже:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2024	30 июня 2023
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>6 201</b>	<b>8 981</b>
Налог по установленной ставке 20%	(1 240)	(1 796)
Расходы, не принимаемые для налогообложения, учитываемые в составе себестоимости	(122)	(292)
<b>Расход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)</b>	<b>(1 362)</b>	<b>(2 088)</b>
Эффективная ставка	22%	23%

## 12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию	Итого
	<b>На 1 января 2023</b>	<b>33</b>
Поступления	1 547	1 547
Амортизация	(3)	(3)
<b>На 30 июня 2023</b>	<b>1 577</b>	<b>1 577</b>
<b>На 1 января 2024</b>	<b>18</b>	<b>18</b>
Поступления	465	465
Амортизация	(1)	(1)
<b>На 30 июня 2024</b>	<b>482</b>	<b>482</b>

В апреле 2024 года Группа приобрела 51% доли предприятия, владеющего объектами инвестиционной недвижимости для оказания образовательных услуг, сдаваемыми в аренду, на общую сумму 465 млн руб. (Примечание 4).

В апреле 2023 года Группа приобрела инвестиционную недвижимость на общую сумму 1 547 млн руб. для сдачи в аренду связанной стороне с целью оказания образовательных услуг. В октябре 2023 года в связи с реорганизацией Группа утратила контроль над дочерним предприятием, одним из основных активов которого являлась данная инвестиционная недвижимость (Примечание 4).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**13. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА**

	<b>Инвестиционные права</b>
<b>На 1 января 2023</b>	<b>19 212</b>
Поступления	3 095
Реклассификация в состав запасов	(6 807)
Реклассификация в состав активов для продажи	(359)
Реализация проектов	(1 414)
<b>На 30 июня 2023</b>	<b>13 727</b>
<b>На 1 января 2024</b>	<b>13 824</b>
Поступления	2 457
Реклассификация в состав запасов	(5 228)
<b>На 30 июня 2024</b>	<b>11 053</b>

**Поступления**

В первом полугодии 2024 года дочерняя компания Группы приобрела 100% доли предприятия, владеющего девелоперским проектом «Level Лесной», в результате чего Группа признала поступление инвестиционных прав в размере 867 млн руб. (Примечание 4).

В первом полугодии 2024 года несколько участников Компании внесли в качестве вклада в уставный капитал 49% доли в предприятии, тем самым доведя долю Группы в нем до 100 %.

В текущем периоде данное предприятие заключило договор о комплексном развитии территории нежилой застройки в городе Москве. Расходы на заключение этого договора в сумме 468 млн руб. и стоимость юридически переданной 49% доли в оценке по справедливой стоимости в размере 196 млн руб. были учтены в составе инвестиционных прав.

Кроме того, Группа завершила сделку по приобретению земельных участков для строительства логистического комплекса в городе Москве, аванс на покупку которых был выплачен в 2023 году (Примечание 16).

В первом полугодии 2023 года Группа получила разрешение на изменение вида использования арендуемых земельных участков по проекту «Level Бауманская». В связи с этим Группа признала соответствующие активы в форме права пользования и обязательства в отношении данных договоров (Примечание 23). Также в первом полугодии 2023 года Группа получила разрешение на изменение вида использования земельных участков, находящихся в собственности, по проекту «Level Селигерская 2» (Примечание 21).

**Реклассификация в состав запасов**

В первом полугодии 2024 года Группа начала строительство первого этапа проекта «Level Звенигородская» (первое полугодие 2023: «Level Бауманская», «Level Селигерская 2» и третьей очереди «Level Павелецкая Сити»). В связи с этим Группа реклассифицировала стоимость данных проектов в состав запасов.

**Реклассификация в состав активов для продажи**

В первом полугодии 2023 года Группа заключила договор на реализацию перспективного проекта по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 59, корпус 2, в рамках которого в мае 2023 года Группа получила аванс. По состоянию на 30 июня 2023 года стоимость данного проекта была реклассифицирована из инвестиционных прав в состав активов, предназначенных для продажи, а в июле 2023 года сделка была завершена.

**Реализация проектов**

В первом полугодии 2023 года Группа реализовала несколько перспективных проектов и признала прибыль от реализации инвестиционных прав в составе прочих доходов и расходов в сумме 471 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**14. ЗАПАСЫ**

	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	39 375	34 657
Готовая продукция	1 378	848
Сырье и материалы	96	76
	<u><b>40 849</b></u>	<u><b>35 581</b></u>

В первом полугодии 2024 года дочерняя компания Группы приобрела 100% доли предприятия, владеющего девелоперским проектом в активной стадии строительства «Level Лесной» (Примечание 4).

Также Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию объекты жилой недвижимости проекта «Level Нагатинская» (2023: объекты жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити»).

Затраты в незавершенном строительстве в сумме 20 170 млн руб. относятся к объектам, которые будут введены в эксплуатацию более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2023: 23 195 млн руб.).

**15. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ**

	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Активы по договорам реализации	47 331	39 389
Торговая дебиторская задолженность	319	186
Прочая дебиторская задолженность	1 560	1 836
НДС к возмещению	456	272
	<u><b>49 666</b></u>	<u><b>41 683</b></u>
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(155)	(69)
	<u><b>49 511</b></u>	<u><b>41 614</b></u>

Активы по договорам реализации Группы в сумме 3 301 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2023: 8 292 млн руб.).

Прочая дебиторская задолженность включает компенсацию по инвестиционному соглашению о реализации одного из проектов Группы, согласно которому третье лицо, осуществляющее застройку смежного земельного участка, обязуется возместить Группе часть обязательной выплаты на компенсацию мест в социальных объектах в сумме 356 млн руб. (31 декабря 2023: 712 млн руб.).

**16. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ**

	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
<b>Долгосрочные</b>		
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	664	1 136
	<u><b>664</b></u>	<u><b>1 136</b></u>
<b>Краткосрочные</b>		
Авансы, выданные под строительство	13 066	10 365
Авансы выданные прочие	467	26
	<u><b>13 533</b></u>	<u><b>10 391</b></u>
Резерв по сомнительным долгам	(179)	(203)
	<u><b>13 354</b></u>	<u><b>10 188</b></u>

По состоянию на 30 июня 2024 года Группой отражены авансы, выданные на приобретение прав аренды на земельные участки по адресу: г. Москва, Лианозовский проезд, д. 6. (31 декабря 2023: авансы, выданные на приобретение прав аренды на земельные участки по адресу: г. Москва, Лианозовский проезд, д. 6. и приобретение земельных участков в г. Москва, поселение Михайлово-Ярцевское).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**17. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ**

	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
<b>Долгосрочные</b>		
Займы выданные	1 719	1 073
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(72)	(7)
Проценты к получению	419	364
	<u>2 066</u>	<u>1 430</u>
<b>Краткосрочные</b>		
Депозиты сроком от трех месяцев до одного года в иностранной валюте	9 090	-
Займы выданные	6 626	8 991
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(452)	(55)
Проценты к получению	778	440
	<u>16 042</u>	<u>9 376</u>
	<u>18 108</u>	<u>10 806</u>

**Банковские депозиты сроком размещения от трех месяцев до одного года**

По состоянию на 30 июня 2024 года в составе краткосрочных финансовых активов отражен депозит, размещенный в АО «Альфа-Банк» в китайских юанях сроком до 30 октября 2024 года под ставку 5.8% годовых.

**Займы выданные**

**Операции с собственником Компании**

В первом полугодии 2024 года Группа заключила дополнительные соглашения к договорам займа с собственником Компании, заключенным в 2023 году, на изменение ставки до 5.45%. Эффект от дисконтирования был отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале с учетом отложенных налогов в размере 281 млн руб.

В феврале 2024 года Группа заключила договор займа с собственником Компании на сумму 770 млн руб. под процентную ставку 5.45% и сроком погашения до 31 декабря 2026 года и выдала денежные средства в сумме 500 млн руб. По состоянию на 30 июня 2024 года задолженность по данному займу была досрочно погашена.

В первом полугодии 2024 года Группа предоставила заем собственнику Компании на сумму 125 млн руб. в рамках договора, заключенного в 2023 году, под ставку 5.45% со сроком погашения до 31.12.2026. По состоянию на 30 июня 2024 года данный заем учитывается по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале с учетом отложенных налогов в размере 27 млн руб.

**Операции со связанными сторонами**

В первом полугодии 2024 года Заемщик осуществил досрочное погашение займов, выданных на срок до 31 июля 2024 года, на общую сумму 2 071 млн руб., в том числе посредством взаимозачета с задолженностью по дивидендам.

В первом полугодии 2024 года Заемщик осуществил частичное погашение займов на сумму 395 млн руб.

В октябре 2023 года Группой был отражен заем связанной стороне, ранее входившей в периметр Группы на сумму 363 млн руб. под ставку 0.31% и сроком погашения до 13 февраля 2027 года, эффект дисконтирования был отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале. В июле 2024 года данный заем был досрочно погашен, в связи с чем Группа восстановила эффект от дисконтирования в размере 121 млн руб. с учетом отложенных налогов в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**Операции с третьими сторонами**

В июне 2024 года Группа заключила договор займа с третьим лицом на сумму 350 млн руб. под ставку, рассчитанную как Ключевая ставка ЦБ РФ+3%, и сроком погашения до 31 января 2026 года и выдала денежные средства в полном объеме.

В феврале 2024 года Группа заключила договор займа с третьим лицом на сумму 157 млн руб. под ставку, рассчитанную как 2/3 Ключевой ставки ЦБ РФ, и сроком погашения до 31 марта 2024 год и выдала денежные средства в полном объеме. По состоянию на 30 июня 2024 года заем погашен.

**Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков**

По состоянию на 30 июня 2024 года Группа отразила резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по долгосрочным и краткосрочным займам, выданным одному из собственников в 2022 и 2023 году, в сумме 72 млн руб. и 452 млн руб. соответственно. Начисление резерва связано с возможным продлением срока погашения займов до декабря 2026 года и отражено в капитале за счет нераспределенной прибыли.

**18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

	<b>30 июня 2024</b>	<b>31 декабря 2023</b>
Денежные средства в рублях	4 232	67
Денежные средства в иностранной валюте	2	-
Банковские депозиты краткосрочные	32 206	28 758
	<b>36 440</b>	<b>28 825</b>
Справочно: средства дольщиков на счетах эскроу	157 749	131 193

По состоянию на 30 июня 2024 года большая часть денежных средств и их эквивалентов, включая депозиты более трех месяцев (Примечание 17), сконцентрирована в четырех российских банках - ПАО «Банк ВТБ», ПАО «Сбербанк», АО «Альфа-Банк» и ПАО «Совкомбанк» (31 декабря 2023: в двух российских банках - ПАО «Банк ВТБ» и АО «Альфа-Банк»). Денежные средства на депозитах были размещены на срок до 3-х месяцев под ставки от 16.00% до 16.53% годовых (31 декабря 2023: от 13.10% до 16.47% годовых).

**Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)**

Остаток денежных средств на эскроу счетах представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право на получение этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на эскроу счетах в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

В первом полугодии 2024 года в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости проекта «Level Нагатинская», Группа получила право на получение денежных средств покупателей недвижимости, размещенных на счетах эскроу, в сумме 18 799 млн руб. (2023: 17 336 млн руб. в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити»).

**19. КАПИТАЛ**

**Уставный капитал**

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2023 года составил 1 450 млн руб. В марте 2024 года общим собранием участников Компании было принято решение об увеличении уставного капитала до 1 646 млн руб. за счет внесения дополнительных вкладов участников (Примечание 13).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**Дивиденды**

В первом полугодии 2024 года Группа объявила и выплатила дивиденды собственникам Компании и владельцам неконтролирующих долей в размере 1 300 млн руб. и 1 947 млн руб. соответственно, из которых было выплачено денежными средствами 1 300 млн руб. и 253 млн руб. соответственно. Оставшаяся часть задолженности по дивидендам перед владельцами неконтролирующих долей была погашена путем зачета встречных требований с задолженностью по займам, выданным в 2022 и 2023 годах.

В первом полугодии 2023 года Компанией Группы были объявлены дивиденды в размере 2 194 млн руб., из которых 716 млн руб. были выплачены денежными средствами, остальная сумма прошла в счет отраженной в 2022 году прочей выплаты конечному бенефициару в юридической форме займа.

**20. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ**

	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
<b>Долгосрочные</b>		
Банковские кредиты с обеспечением	51 658	66 795
Займы без обеспечения	17 094	7 591
Проценты начисленные по кредитам и займам	2 128	1 419
	<b>70 880</b>	<b>75 805</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Банковские кредиты с обеспечением	51 885	19 017
Займы без обеспечения	49	1 678
Проценты начисленные по кредитам и займам	1 150	1 333
	<b>53 084</b>	<b>22 028</b>
	<b>123 964</b>	<b>97 833</b>

**Банковские кредиты с обеспечением**

В первом полугодии 2024 года Группа открыла ряд кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, общим лимитом 190 411 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до Ключевой ставки ЦБ РФ+3.15% и сроком погашения в 2025-2037 годах. Группа получила денежные средства в размере 9 543 млн руб. в рамках этих договоров, а также 28 258 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров.

Кроме того, в связи с приобретением 51% доли предприятия (Примечание 4), Группа признала задолженность в сумме 3 502 млн руб. по ранее полученной кредитной линии с лимитом 5 958 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01 % до Ключевой ставки ЦБ РФ+2.80% и сроком погашения до 31 декабря 2025 года.

В первом полугодии 2024 года Группа досрочно погасила задолженность по нескольким кредитным линиям для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, и приобретения новых проектов со сроком погашения в 2025 году на сумму 5 647 млн руб. в части основного долга и 308 млн руб. в части начисленных процентов.

Кроме того, в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости проекта «Level Нагатинская» Группа осуществила досрочное погашение задолженности по кредитной линии, открытой для финансирования данного проекта, за счет средств эскроу в сумме 12 859 млн руб. и 1 949 млн руб. в отношении основного долга и начисленных процентов соответственно.

В 2023 году Группа открыла ряд кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, общим лимитом 90 292 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до Ключевой ставки ЦБ РФ+2.80% и сроком погашения в 2025-2029 годах. Группа получила денежные средства в размере 6 562 млн руб. в рамках этих договоров, а также 58 736 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

В 2023 году Группа погасила задолженность по одной из кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, и приобретения новых проектов со сроком погашения до декабря 2024 года на сумму 1 200 млн руб. в части основного долга и 19 млн руб. в части начисленных процентов.

Кроме того, в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити», Группа осуществила погашение задолженности по кредитным линиям, открытым для финансирования данного проекта, за счет средств эскроу в сумме 11 559 млн руб. и 2 202 млн руб. в отношении основного долга и начисленных процентов соответственно.

В 2023 году в результате реорганизации Группа утратила контроль над одним из дочерних предприятий, в результате чего задолженность по кредитным линиям для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, уменьшилась на сумму 27 734 млн руб. и 567 млн руб. в части основного долга и начисленных процентов соответственно.

По состоянию на 30 июня 2024 года общая сумма невыбранного кредитного лимита составила 348 583 млн руб. (31 декабря 2023: 191 365 млн руб.).

**Займы без обеспечения**

В первом полугодии 2024 года Группа погасила задолженность по ранее заключенным договорам займа со связанными сторонами в сумме 2 085 млн руб. и 473 млн руб. в отношении основной суммы долга и начисленных процентов соответственно.

В 2023 году Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 9 708 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.31% до Ключевой ставки ЦБ РФ+3.80% и сроком погашения до 31 марта 2027 года, денежные средства по которому не были получены. В первом полугодии 2024 года Группа получила денежные средства в рамках данного договора в сумме 8 000 млн руб.

Кроме того, в 2023 году Группа досрочно погасила задолженность по займам, полученным от связанных сторон, со сроком погашения до 9 апреля 2024 года и 31 декабря 2024 года путем проведения взаимозачетов с ранее выданными займами, в размере 2 067 млн руб. и 32 млн руб. в отношении основной суммы долга и начисленных процентов соответственно.

В 2023 году в связи с выбытием одного из дочерних предприятий в результате реорганизации Группа признала задолженность по договорам займа, полученным от связанной стороны, в сумме 5 040 млн руб. и 1 592 млн руб. основного долга, 229 млн руб. и 32 млн руб. накопленных процентов, с погашением 31 марта 2027 года и 2 июня 2024 года и процентной ставкой от 0.31% до Ключевой ставки ЦБ РФ+3.80% и 12.20% соответственно. Денежные потоки были продисконтированы по ставке привлечения связанной стороной денежных средств у банка по договору кредитной линии, рассчитанной, как Ключевая ставка ЦБ РФ+2.50%, эффект дисконтирования за вычетом налогового эффекта в сумме 1 649 млн руб. отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале. В первом полугодии 2024 года в связи с досрочным погашением долгосрочного займа в июле 2024 года дисконт за вычетом налогового эффекта в сумме 1 567 млн руб. был восстановлен в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**Условия привлечения кредитов и займов**

	<b>30 июня 2024</b>	<b>31 декабря 2023</b>
<b>Банковские кредиты с обеспечением</b>		
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.50%*	64 940	44 795
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.80%*	10 227	3 762
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.50%*	8 008	7 011
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.70%*	3 936	3 050
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.00%*	2 382	14 749
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.40%*	1 897	1 696
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.15%*	85	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до 9.00%*	12 068	10 749
	<b>103 543</b>	<b>85 812</b>
<b>Займы без обеспечения</b>		
в рублях по плавающей ставке от 0.31% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4.00%	12 649	3 174
в рублях по ставке от 12.20% до 12.30%	4 444	6 050
в рублях по ставке 0%	50	45
	<b>17 143</b>	<b>9 269</b>
<b>Проценты начисленные по кредитам и займам</b>	<b>3 278</b>	<b>2 752</b>
	<b>123 964</b>	<b>97 833</b>

\* Группа использует кредитные линии для проектного финансирования строительства по плавающей процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредитной линии включает два компонента: базовую ставку и льготную, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

**Договорные условия банковских кредитов**

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий, включая:

- поддержание компаниями Группы некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность компаний Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы или кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам.

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 30 июня 2024 года выступили акции и доли в уставном капитале определенных дочерних предприятий Группы, доля которых составила 64% в активах Группы, а также запасы и инвестиционные права балансовой стоимостью 43 107 млн руб. (31 декабря 2023: 73% и 46 095 млн руб. соответственно).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ,  
ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью**

Изменения обязательств в результате финансовой деятельности, как связанные, так и не связанные с денежными потоками, представлены ниже. Это те обязательства, денежные потоки от которых в консолидированном отчете о движении денежных средств относятся к финансовой деятельности.

	1 января 2024	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Неденежные изменения							30 июня 2024
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заклю- чение новых догово- ров аренды	Измене- ние условий догово- ров	Начисле- ние	Зачет при раскры- тии счетов эскроу	Зачет встреч- ных требова- ний	Приобре- тение и выбытие дочерних предприя- тий	
Банковские кредиты с обеспечением	85 812	32 155	-	(5 067)	-	-	-	(12 859)	-	3 502	103 543
Займы без обеспечения	9 269	5 915	-	1 959	-	-	-	-	-	-	17 143
Проценты к уплате	2 752	-	(1 098)	1 594	-	-	1 894	(1 949)	-	85	3 278
Обязательства по аренде	4 648	(128)	(120)	-	153	(155)	284	-	-	-	4 682
Дивиденды к уплате	-	(1 553)	-	-	-	-	3 247	-	(1 694)	-	-
	<b>102 481</b>	<b>36 389</b>	<b>(1 218)</b>	<b>(1 514)</b>	<b>153</b>	<b>(155)</b>	<b>5 425</b>	<b>(14 808)</b>	<b>(1 694)</b>	<b>3 587</b>	<b>128 646</b>

	1 января 2023	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Неденежные изменения							30 июня 2023
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заклю- чение новых догово- ров аренды	Измене- ние условий догово- ров	Начисле- ние	Зачет при раскры- тии счетов эскроу	Зачет встреч- ных требова- ний		
Банковские кредиты с обеспечением	68 395	20 013	-	(1 141)	-	-	-	(11 559)	-	75 708	
Займы без обеспечения	6 571	(30)	-	(38)	-	64	-	-	(1 592)	4 975	
Проценты к уплате	1 558	-	(319)	1 780	-	-	1 040	(2 202)	(32)	1 825	
Обязательства по аренде	1 921	(259)	(70)	-	1 187	7	117	-	-	2 903	
Дивиденды к уплате	-	(716)	-	-	-	-	716	-	-	-	
	<b>78 445</b>	<b>19 008</b>	<b>(389)</b>	<b>601</b>	<b>1 187</b>	<b>71</b>	<b>1 873</b>	<b>(13 761)</b>	<b>(1 624)</b>	<b>85 411</b>	

В целях обеспечения сопоставимости с данными отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

Ниже представлена информация в отношении справедливой и балансовой стоимости финансовых обязательств Группы (Уровень 3 в иерархии справедливой стоимости):

	<u>Балансовая стоимость</u>	<u>Справедливая стоимость</u>
<b>30 июня 2024</b>		
Банковские кредиты с обеспечением, включая проценты к уплате	106 453	105 436
Займы без обеспечения, включая проценты к уплате	17 511	17 142
Торговая и прочая кредиторская задолженность*	11 173	10 762
	<u><b>135 137</b></u>	<u><b>133 340</b></u>
<b>31 декабря 2023</b>		
Банковские кредиты с обеспечением, включая проценты к уплате	88 122	87 707
Займы без обеспечения, включая проценты к уплате	9 711	11 339
Торговая и прочая кредиторская задолженность*	11 644	11 615
	<u><b>109 477</b></u>	<u><b>110 661</b></u>

\* без учета авансов, полученных за реализацию активов, предназначенных для продажи, авансов полученных прочих и прочих налогов к уплате.

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы за исключением финансовых обязательств, раскрытых выше, существенно не отличалась от их балансовой стоимости ввиду их краткосрочного характера и рыночных ставок процента.

Справедливая стоимость финансовых обязательств была рассчитана по моделям оценки на основе анализа дисконтированного потока денежных средств. Для определения ставки дисконтирования, использованной для определения справедливой стоимости долговых обязательств по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года, была использована средневзвешенная процентная ставка по заемным средствам, привлеченным Группой, которая составила 14.54% и 12.30% соответственно.

**21. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ**

	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
<b>Долгосрочная</b>		
Торговая кредиторская задолженность	2 351	2 579
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	121	-
Прочая кредиторская задолженность	122	113
<b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<u><b>2 594</b></u>	<u><b>2 692</b></u>
<b>Краткосрочная</b>		
Обязательства по договорам реализации	10 663	5 774
Торговая кредиторская задолженность	4 332	3 731
Чистые активы, приходящиеся на собственников неконтролирующей доли участия в компаниях, зарегистрированных в форме ООО	2 388	1 972
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	1 618	3 146
Прочие налоги к уплате	213	219
Авансы полученные прочие	57	62
Прочая кредиторская задолженность	241	103
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<u><b>19 512</b></u>	<u><b>15 007</b></u>
	<u><b>22 106</b></u>	<u><b>17 699</b></u>

По состоянию на 30 июня 2024 года торговая кредиторская задолженность включает задолженность в отношении полученных в прошлые годы разрешений на изменение вида использования собственных земельных участков в сумме 2 351 млн руб. и 817 млн руб. в долгосрочной и краткосрочной части соответственно, а также стоимость компенсации мест в социальных объектах по одному из проектов Группы в размере 377 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

В 2023 году Группа отразила торговую кредиторскую задолженность в отношении полученных в текущем году разрешений на изменение вида использования земельных участков, находящихся в собственности, в составе долгосрочной и краткосрочной части в размере 1 251 млн руб. и 514 млн руб. соответственно. Задолженность по данным договорам была продисконтирована по ставкам от 10.00% до 14.8% годовых, так как их условиями предусмотрена рассрочка платежей с марта 2023 года до июня 2026 года. Долгосрочная часть задолженности в отношении полученных в предыдущие годы разрешений на изменение вида использования собственных земельных участков на 31 декабря 2023 года составила 1 328 млн руб., краткосрочная – 107 млн руб.

Кроме того, Группа признала в составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности стоимость компенсации мест в социальных объектах по одному из проектов Группы в размере 1 509 млн руб. Часть данных расходов подлежит возмещению третьим лицом, осуществляющим застройку смежного земельного участка (Примечание 17).

Большая часть краткосрочных обязательств Группы, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода.

## 22. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	<b>Резерв на расходы по завершению строительства</b>	<b>Резерв на вознаграждение работникам</b>	<b>Резерв по судебным искам</b>	<b>Итого</b>
<b>На 1 января 2023</b>	<b>361</b>	<b>319</b>	<b>59</b>	<b>739</b>
Начисление резерва	1 009	76	-	1 085
Восстановление резерва	-	(95)	-	(95)
Использование резерва	(172)	(233)	-	(405)
<b>На 30 июня 2023</b>	<b>1 198</b>	<b>67</b>	<b>59</b>	<b>1 324</b>
<b>На 1 января 2024</b>	<b>832</b>	<b>491</b>	<b>8</b>	<b>1 331</b>
Начисление резерва	727	161	4	892
Увеличение резерва в связи с приобретением дочерней компании	-	-	54	54
Восстановление резерва	-	(21)	(8)	(29)
Использование резерва	(259)	(457)	-	(716)
<b>На 30 июня 2024</b>	<b>1 300</b>	<b>174</b>	<b>58</b>	<b>1 532</b>

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных квартир.

В первом полугодии 2024 года Группа начислила резерв на расходы по завершению строительства в основном в отношении проекта «Level Нагатинская» в размере 698 млн руб., а также использовала 49 млн руб. ранее начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Стрешнево» и 210 млн руб. начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» (первое полугодие 2023: Группа начислила резерв на расходы по завершению строительства в основном в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» в размере 963 млн руб., а также использовала 172 млн руб. ранее начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Стрешнево»).

Резерв по судебным искам начисляется в случае, когда предполагается наступление ответственности предприятия в рамках существующих судебных дел, и ее размер возможно оценить.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**23. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ**

Суммы по активам в форме права пользования, связанные с земельными участками для строительства, включены в состав запасов или инвестиционных прав в зависимости от этапа строительства проекта.

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
<b>Активы в форме права пользования в составе основных средств</b>		
Поступления	153	-
Амортизация	(19)	-
На конец периода	<u>134</u>	<u>-</u>
<b>Активы в форме права пользования в составе инвестиционных прав</b>		
На начало периода	3 513	1 789
Поступления	-	1 187
Реклассификация в состав запасов	(2 644)	(2 080)
Изменение условий договоров аренды	(50)	-
На конец периода	<u>819</u>	<u>896</u>
<b>Активы в форме права пользования в составе запасов</b>		
На начало периода	2 323	1 379
Реклассификация из инвестиционных прав	2 644	2 080
Изменение условий договоров аренды	(105)	7
Амортизация	(315)	(302)
На конец периода	<u>4 547</u>	<u>3 164</u>
	<b><u>5 500</u></b>	<b><u>4 060</u></b>
<b>Обязательства по аренде</b>		
На начало периода	4 648	1 921
Поступления	153	1 187
Изменение условий договоров аренды	(155)	7
Погашение, включая начисленные проценты	(248)	(329)
Начисление процентных расходов	284	117
На конец периода	<u>4 682</u>	<u>2 903</u>

Группа арендует земельные участки, предназначенные для строительства проектов жилой недвижимости. Группа приняла решение отражать договоры аренды земельных участков в составе инвестиционных прав или запасов в зависимости от наличия разрешительной документации. Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует базовые процентные ставки по кредитным линиям, привлекаемым для финансирования строительства.

В первом полугодии 2024 года Группа получила отсрочку по уплате платежей за изменение вида использования земельных участков в связи с участием компаний Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда в городе Москве. В связи с этим активы в форме права пользования в составе инвестиционных прав и запасов и соответствующие обязательства по аренде уменьшились на 155 млн руб. При выполнении обязательств по созданию мест приложения труда и вводу их в эксплуатацию в сроки, предусмотренные соглашениями, Группа получит право на льготу по уплате платежей за изменение вида использования земельных участков в размере предоставленной ранее отсрочки. Группа приняла решение учитывать данную льготу в момент получения от Правительства Москвы документов, подтверждающих ее предоставление.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**24. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ**

По состоянию на 30 июня 2024 года размер неконтролирующей доли участия составил 3 745 млн руб. (30 июня 2023: 2 932 млн руб.). Неконтролирующая доля участия Группы начислена в основном в отношении проекта «Level Павелецкая Сити», строительство которого находится в активной стадии.

Информация в отношении дочерних компаний Группы, имеющих неконтролирующие доли в капитале, представлена ниже:

	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
Долгосрочные активы	2 204	5 593
Краткосрочные активы	29 335	21 514
Долгосрочные обязательства	(4 475)	(14 238)
Краткосрочные обязательства	(19 614)	(6 470)
<b>Чистые активы</b>	<b>7 450</b>	<b>6 399</b>
Собственный капитал акционеров Компании	3 705	3 467
Неконтролирующие доли	3 745	2 932
Выручка	7 544	6 733
Прибыль за период	2 721	2 247
<b>Общая совокупная прибыль за период</b>	<b>2 721</b>	<b>2 247</b>
<i>Причитающаяся:</i>		
Акционерам Компании	1 347	1 145
Неконтролирующим долям	1 374	1 102
Операции с неконтролирующими долями	(1 947)	-
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности	(1 830)	(206)
Потоки денежных средств от/ (использованных) в инвестиционной деятельности	10	(2 146)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	2 232	2 544
<b>Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>	<b>412</b>	<b>192</b>

**25. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ**

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними предприятиями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами.

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами представлены ниже:

**а) остатки по операциям со связанными сторонами, находящимися под контролем конечного бенефициара**

	<b>30 июня 2024</b>	<b>31 декабря 2023</b>
<b>Долгосрочные</b>		
Займы выданные, включая проценты к получению	367	216
Займы полученные, без обеспечения	(12 564)	(3 086)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(299)	(241)
<b>Краткосрочные</b>		
Займы выданные, включая проценты к получению	365	711
Авансы выданные	410	11
Торговая дебиторская задолженность	40	40
Прочая дебиторская задолженность	184	218
Займы полученные, без обеспечения	-	(1 592)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	-	(146)
Авансы полученные	(9)	(9)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(28)	(13)

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**б) остатки по операциям со связанными сторонами, находящимися под контролем лиц, осуществляющих значительное влияние**

	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
<b>Долгосрочные</b>		
Займы выданные, включая проценты к получению	501	426
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(72)	(7)
Займы полученные, без обеспечения	<u>(50)</u>	<u>-</u>
<b>Краткосрочные</b>		
Займы выданные, включая проценты к получению	5 233	5 085
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(452)	(55)
Активы по договорам реализации объектов	232	158
Торговая дебиторская задолженность	16	14
Прочая дебиторская задолженность	7	6
Займы полученные, без обеспечения	(5)	(45)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>(11)</u>	<u>(1)</u>

**в) остатки по операциям с другими связанными сторонами**

	<u>30 июня 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
<b>Долгосрочные</b>		
Займы выданные, включая проценты к получению	449	441
Займы полученные, без обеспечения	(4 416)	(4 441)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(4)	(2)
Обязательства по аренде	<u>(38)</u>	<u>-</u>
<b>Краткосрочные</b>		
Займы выданные, включая проценты к получению	1 807	3 634
Авансы выданные	30	27
Прочая дебиторская задолженность	-	94
Займы полученные, без обеспечения	(46)	(35)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(34)	(31)
Обязательства по аренде	<u>(25)</u>	<u>-</u>

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

**г) доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем конечного бенефициара**

	<u>За полугодие, закончившееся</u>	
	<u>30 июня 2024</u>	<u>30 июня 2023</u>
Выручка от аренды	-	17
Прочая выручка	30	9
Эффект от дисконтирования займов	-	14
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(82)	-
Проценты к получению	41	10
Проценты к уплате	(116)	(34)
Процентные доходы по дисконтированным займам	37	-
Расходы на благотворительность	(1)	-
Процентные расходы по дисконтированным займам	<u>-</u>	<u>(23)</u>
Капитализированные проценты по займам связанных сторон не отраженные в составе расходов	73	-

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

**д) доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем лиц, осуществляющих значительное влияние**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
Выручка от продажи недвижимости	40	58
Выручка от аренды	2	-
Прочая выручка	1	-
Закупка услуг по СМР и прочих товаров	(19)	-
Проценты к получению	224	5
Процентные доходы по дисконтированным займам	253	185
Эффект от дисконтирования займов	-	(1)
Прочие расходы	(1)	-

**е) доходы и расходы с другими связанными сторонами**

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
Выручка от аренды	-	4
Приобретение инвестиционной недвижимости	-	(1 547)
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(1)	(35)
Административные расходы	(31)	-
Проценты к получению	127	135
Процентные доходы по дисконтированным займам	96	37
Проценты к уплате	(281)	(315)
Эффект от дисконтирования займов	28	(50)
Прочие расходы	-	(3)
Капитализированные проценты по займам связанным сторонам, не отраженные в составе расходов	206	109

Расходы на вознаграждение ключевых сотрудников, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

	<b>За полугодие, закончившееся</b>	
	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
Заработная плата и премии	179	54
Социальные отчисления	56	9
	<b>235</b>	<b>63</b>

В целях обеспечения сопоставимости с данными отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

Размер вознаграждения ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей и тенденций на рынке труда.

## 26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года. Если бы данная норма была принята по состоянию на 30 июня 2024 года, это бы привело к увеличению отложенных налоговых активов и обязательств на 391 млн руб. и 601 млн руб. соответственно, а также отражению расхода по налогу на прибыль в сумме 211 млн руб.

В сентябре 2024 года Банк России повысил ключевую ставку до 19% годовых. Балансовая стоимость долговых обязательств Группы с плавающей процентной ставкой, зависящей от значения ключевой ставки по состоянию на 30 июня 2024, составила 104 124 млн руб. Повышение ключевой ставки до 19% привело бы к уменьшению прибыли за первое полугодие 2024 года на 246 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ  
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА  
(в миллионах российских рублей)**

---

**Дивиденды**

В июле-августе 2024 Группа объявила и выплатила дивиденды собственникам Компании и конечному бенефициару в размере 5 458 млн руб. и 994 млн руб. соответственно, из которых было выплачено денежными средствами 5 458 млн руб. и 149 млн руб. соответственно. Оставшаяся часть задолженности по дивидендам перед конечным бенефициаром была погашена путем зачета встречных требований с задолженностью по займу, выданному в июле 2024 года.

**Инвестиционные права и запасы**

В июле-августе 2024 года Группа получила разрешение на строительство четвертой очереди проекта «Level Мичуринский» и четвертой очереди проекта «Level Павелецкая Сити».

В августе 2024 года Группа выкупила 50% долю в совместном предприятии, владеющим правами на аренду земельных участков в городе Москве.

В сентябре 2024 года Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию объекты жилой недвижимости второй очереди проекта «Level Стрешнево».

**Займы выданные**

В июле 2024 года Группа заключила договор займа с конечным бенефициаром на сумму 1 200 млн руб. под процентную ставку, рассчитанную как 2/3 Ключевой ставки ЦБ РФ, со сроком погашения до 2 июля 2025 года и выдала денежные средства в полном объеме. Также Группа заключила договор займа с совместным предприятием на сумму 2 000 млн руб. под ставку, рассчитанную как Ключевая ставка ЦБ РФ+4.5% и сроком погашения до 31 марта 2026 года и выдала денежные средства в размере 1 994 млн руб. Кроме того, в июле-сентябре 2024 года Группа выдала в рамках ранее заключенных договоров займа с третьими сторонами 300 млн руб. Также были досрочно погашены займы, выданные связанным сторонам и конечному бенефициару, в размере 413 млн руб. и 845 млн руб. соответственно.

**Операции с кредитами и займами**

В июле-сентябре 2024 года в рамках ранее открытых кредитных линий Группа получила денежные средства в размере 19 040 млн руб. и досрочно погасила 62 млн руб.

Кроме того, в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости второго этапа проекта «Level Стрешнево» Группа осуществила погашение задолженности по кредитной линии, открытой для финансирования данного проекта, за счет средств эскроу в сумме 1 825 млн руб.

Также Группа досрочно погасила задолженность перед связанными сторонами по долгосрочным займам в сумме 12 627 млн руб. и начисленным процентам в сумме 442 млн руб.