

ООО «Левел Групп»

Консолидированная финансовая отчетность
и аудиторское заключение независимого
аудитора за 2024 год

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА:	
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	5
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	6
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	9
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	11-61
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	11
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ	12
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	15
4. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ	31
5. ВЫРУЧКА	32
6. СЕБЕСТОИМОСТЬ	33
7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	33
8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	33
9. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	34
10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	34
11. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ	35
12. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	35
13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	36
14. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	36
15. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	37
16. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	38
17. ЗАПАСЫ	40
18. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	41
19. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	41
20. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	41
21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	44
22. КАПИТАЛ	44
23. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	45
24. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	49
25. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	50
26. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ	51
27. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	52
28. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	56
29. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	56
30. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	59
31. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	60
32. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	60

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «Левел Групп» и его дочерних предприятий («Группа») по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

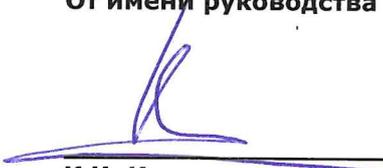
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО недостаточно 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;
- 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 консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена руководством 15 мая 2025 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»

15 мая 2025 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам и Совету директоров ООО «Левел Групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Левел Групп» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2024 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс СМСЭБ»), и 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 с 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность 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 МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, 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 ошибки, 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 непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность, лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Турушев Сергей Евгеньевич
(ОИНЗ № 21906101428)

Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОИНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022

Москва, Россия
15 мая 2025 года

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	1,669	675
Нематериальные активы		199	155
Инвестиционная недвижимость	14	1,805	18
Инвестиционные права	15	25,938	13,824
Инвестиции в совместные и ассоциированные предприятия	4	3	97
Прочие финансовые активы	20	4,437	1,430
Авансы выданные	19	849	1,136
Отложенные налоговые активы	16	3,643	553
Итого внеоборотные активы		38,543	17,888
Оборотные активы			
Запасы	17	41,209	35,581
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	18	57,171	41,614
Авансы выданные	19	18,541	10,188
Предоплата по налогу на прибыль		775	129
Прочие финансовые активы	20	22,653	9,376
Прочие оборотные активы	7	1,790	1,043
Денежные средства и их эквиваленты	21	9,385	28,825
Итого оборотные активы		151,524	126,756
Активы, предназначенные для продажи	15	350	-
Итого активы		190,417	144,644
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	22	1,646	1,450
Нераспределенная прибыль		9,005	13,302
Итого капитал, причитающийся собственникам Компании		10,651	14,752
Неконтролирующие доли	28	4,692	4,318
Итого капитал		15,343	19,070
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	71,601	75,805
Кредиторская задолженность	24	2,631	2,692
Обязательства по аренде	26	4,826	3,726
Резервы предстоящих расходов	25	1,567	-
Отложенные налоговые обязательства	16	3,824	3,211
Итого долгосрочные обязательства		84,449	85,434
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	64,054	22,028
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	24	22,976	15,007
Обязательства по аренде	26	57	922
Резервы предстоящих расходов	25	2,939	1,331
Обязательства по налогу на прибыль		599	852
Итого краткосрочные обязательства		90,625	40,140
Итого обязательства		175,074	125,574
Итого капитал и обязательства		190,417	144,644

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11-61, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ
ДОХОДЕ ЗА 2024 ГОД**
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2024	2023
Выручка от реализации недвижимости	5	80 832	64 478
Прочая выручка	5	2 203	926
Итого выручка		83 035	65 404
Себестоимость реализованной недвижимости	6	(36 622)	(26 424)
Прочая себестоимость	6	(1 541)	(583)
Итого себестоимость		(38 163)	(27 007)
Валовая прибыль		44 872	38 397
Коммерческие расходы	7	(4 832)	(4 302)
Административные расходы	8	(2 067)	(1 218)
Прочие доходы и расходы, нетто	9	(259)	5 938
Результаты от операционной деятельности		37 714	38 815
Финансовые доходы	10	6 565	2 473
Финансовые расходы	10	(29 180)	(14 273)
(Начисление)/восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам		(725)	8
Чистые финансовые расходы		(23 340)	(11 792)
Доля в прибыли совместного предприятия		105	79
Прибыль до налогообложения		14 479	27 102
Расход по налогу на прибыль	12	(4 028)	(5 998)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		10 451	21 104
<i>Причитающиеся:</i>			
Собственникам Компании		8 130	17 867
Держателям неконтролирующих долей		2 321	3 237
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		10 451	21 104

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

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11-61, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирующие доли	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток по состоянию на 1 января 2023		1 246	3 915	5 161	1 830	6 991
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	17 867	17 867	3 237	21 104
Операции с собственниками Компании						
Дивиденды	22	-	(2 194)	(2 194)	(835)	(3 029)
Прочие поступления от конечного бенефициара	22	-	2 000	2 000	-	2 000
Увеличение уставного капитала	22	204	-	204	-	204
Эффект от передачи контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	22	-	(9 454)	(9 454)	-	(9 454)
Эффект от дисконтирования займов с дочерним предприятием, выбывшим в результате реорганизации, за вычетом налога на прибыль	20, 23	-	1 523	1 523	-	1 523
Эффект от дисконтирования займов, полученных от собственников за вычетом налога на прибыль		-	64	64	-	64
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по займам, выданным собственникам за вычетом налога на прибыль	20, 22	-	(50)	(50)	-	(50)
Эффект от дисконтирования займов выданных собственникам за вычетом налога на прибыль	20	-	(377)	(377)	-	(377)
Продажа акций дочернего предприятия держателям неконтролирующих долей без изменения контроля	22, 28	-	8	8	86	94
Итого по операциям с собственниками Компании		204	(8 480)	(8 276)	(749)	(9 025)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2023		1 450	13 302	14 752	4 318	19 070

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11-61, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании			Неконтролирующие доли	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток по состоянию на 1 января 2024		1 450	13 302	14 752	4 318	19 070
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	8 130	8 130	2 321	10 451
Операции с собственниками Компании						
Дивиденды	22	-	(9 823)	(9 823)	(1 947)	(11 770)
Увеличение уставного капитала	22	196	-	196	-	196
Эффект от дисконтирования займов, полученных от собственников за вычетом налога на прибыль	23	-	(1 567)	(1 567)	-	(1 567)
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по займам, выданным собственникам за вычетом налога на прибыль	20, 22	-	7	7	-	7
Эффект от дисконтирования займов выданных собственникам за вычетом налога на прибыль	20	-	(1 044)	(1 044)	-	(1 044)
Итого по операциям с собственниками Компании		196	(12 427)	(12 231)	(1 947)	(14 178)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024		1 646	9 005	10 651	4 692	15 343

Показатели консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11-61, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2024	2023
Денежные потоки от операционной деятельности			
<i>Прибыль за отчетный период</i>		10 451	21 104
Корректировки			
Амортизация основных средств и инвестиционной недвижимости		200	179
Амортизация активов в форме права пользования, включенная в состав себестоимости		26 699	661
Убыток от обесценения финансовых вложений (Начисление)/восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам		408	-
Финансовые доходы		10 (5 979)	(2 152)
Финансовые расходы		10 27 939	13 888
Процентные расходы по арендным обязательствам		10, 26 583	299
Величина значительного компонента финансирования, учтенного в составе выручки		(124)	(51)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями		10 250	86
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(15 837)	(6 049)
Прибыль по операциям с валютой, нетто		10 (586)	(321)
Расход по налогу на прибыль		12 4 028	5 998
Изменения			
Запасов		(6 170)	(12 209)
Дебиторской задолженности, включая договорные активы по реализации объектов недвижимости и авансы выданные		(18 150)	(45 282)
Кредиторской задолженности, включая договорные обязательства по реализации объектов недвижимости		(37 455)	(10 922)
Резервов		3 175	592
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*		(35 843)	(34 187)
Налог на прибыль уплаченный		(4 351)	(2 555)
Проценты уплаченные		(2 823)	(1 169)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(43 017)	(37 911)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11-61, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2024	2023
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		4 403	1 158
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		-	25
Займы выданные		(22 437)	(8 291)
Погашение займов выданных		12 162	3 056
Депозиты со сроком от 3-х месяцев		(11 111)	-
Приобретения инвестиционной недвижимости и основных средств		(2 204)	(1 890)
Реализация инвестиционных прав		139	7 739
Приобретения инвестиционных прав		(12 903)	(1 510)
Чистый поток денежных средств (использованных в)/ от инвестиционной деятельности		(31 951)	287
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов	23	89 322	66 316
Погашение кредитов и займов**	23	(21 352)	(1 261)
Погашение обязательств по аренде	26	(228)	(1 049)
Дивиденды и прочие выплаты	22	(12 214)	(779)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		55 528	63 227
(Уменьшение) /увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(19 440)	25 603
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	21	28 825	3 222
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	21	9 385	28 825

* 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 90 635 млн руб. (2023: 84 541 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 27 399 млн руб. (2023: 13 339 млн руб.).

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 11-61, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Организационная структура и деятельность

ООО «Левел Груп» (далее по тексту – «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, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Валовая, д. 35.

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

По состоянию на 31 декабря 2024 и 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 большей 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 оказывают 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.

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 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. В ситуациях неопределенности Группа отразила оценочные обязательства по налогам, исходя из оценки руководством оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств. По мнению руководства Группы, налоговые обязательства были надлежащим образом отражены в консолидированной финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

наступления которых выше малой, не превысят величину чистой прибыли Группы за год. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут существенно повлиять на консолидированную финансовую отчетность.

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 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 консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена Генеральным директором Компании К.И. Игнахиным и Заместителем генерального директора по экономике и финансам Е.С. Ворониной 15 мая 2025 года.

Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

Руководство подготовило данную консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности.

В условиях экономической нестабильности и роста инфляции Банк России во втором полугодии 2024 года постепенно повысил ключевую ставку с 16% до 21%, после чего это значение оставалось неизменным вплоть до даты утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группы к выпуску.

Программа льготной ипотеки с низкой ставкой (до 8 % годовых), которая действовала с 2020 года, была завершена 1 июля 2024 года. На момент утверждения отчетности сохраняется только программа льготной семейной ипотеки.

Учитывая вышеизложенные события и их влияние на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем следуя общей тенденции отрасли, при этом руководство Группы не ожидает значительного падения продаж в рамках утвержденного бюджета и будет предпринимать необходимые усилия для выполнения бюджетного плана, а также применять различные меры к стимулированию спроса со стороны покупателей.

Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая инфляционные риски в отношении удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, доступные и неиспользованные источники кредитования на отчетную дату, а также прогнозируемое выполнение обязательств по финансируемым проектам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с погашением кредитных обязательств.

Группа не ожидает, что в будущем возникнет дефицит строительных материалов или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Отрицательный поток денежных средств по операционной деятельности является следствием законодательного регулирования строительной отрасли и специфики отражения затрат, осуществляемых из заемных средств проектного финансирования в период строительства объекта.

Положительный денежный поток формируется при раскрытии эскроу счетов путем перечисления денежных средств на счета застройщика после получения разрешения на ввод объектов строительства в эксплуатацию. По состоянию на 31 декабря 2024 года остаток денежных средств на счетах эскроу покупателей составляет 192 801 млн руб., из них 94 525 млн руб. планируется к раскрытию в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Расчеты по проектному финансированию осуществляются в рамках финансовой деятельности. Погашение долга и процентов по проектному финансированию в рамках соответствующего проекта осуществляется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу счетах.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю высокой рентабельности выручки, доступности финансовых ресурсов и наличия в собственности крупного земельного банка под реализацию девелоперских проектов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за 2024 год.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной для Компании и всех дочерних предприятий Компании, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность.

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в *миллионах российских рублей (далее – «млн руб.»)*, если не указано иное.

Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

Подготовка 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.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки будут пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Существенные допущения и суждения

Ниже приведены существенные допущения и суждения, сделанные в течение года и оказавшие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Источники неопределенности в оценках

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 3, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

В следующих примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 5 – Выручка. Для признания выручки в течение времени Группа проводит оценку стадии завершенности обязательств к исполнению, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных затрат в общей сумме планируемых затрат на выполнение обязательств по договорам реализации объектов недвижимости. При этом как из фактических, так и из общих планируемых затрат исключается стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально-культурной сферы.
- Примечание 24 – Резервы. При вводе объекта недвижимости в эксплуатацию и приемке недвижимости уполномоченными органами государственной власти, руководство Группы проводит оценку затрат по завершению строительного проекта, которые еще не были понесены, определяя их величину как разницу между общей суммой предполагаемых затрат по бюджету проекта и фактически понесенных затрат по проекту. Такие будущие затраты отражаются в составе резервов предстоящих расходов.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 16 – Определение себестоимости парковочных мест. При признании выручки от продажи квартир и машиномест руководство производит распределение общих затрат на возведение здания между квартирами и парковочными местами на рациональной основе. При этом основным методом распределения является пропорция их площади. Однако розничные цены в расчете на квадратный метр квартиры и машиноместа существенно различаются. Основными покупателями парковочных мест являются покупатели квартир в этом же доме. Учитывая эти факторы, Группа учитывает машиноместа в качестве побочного продукта, принимая их себестоимость равной их розничной цене и распределяя оставшиеся затраты между квартирами пропорционально их площади.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости активов и обязательств, которая классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни иерархии соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся для всей оценки.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При подготовке консолидированной финансовой отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023, 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 консолидированную финансовую отчетность Группы.

В целях обеспечения сопоставимости с данными отчетного периода Группа провела несколько реклассификационных корректировок в сравнительных показателях, которые по мнению руководства Группы не являются существенными.

3.1. Новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применила следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»	1 января 2025 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 «Классификация и оценка финансовых инструментов»	1 января 2026 года
Ежегодные улучшения стандартов бухгалтерского учета МСФО —Том 11:	1 января 2026 года
• МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»;	
• МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и Руководство по внедрению МСФО 7;	
• МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»;	
• МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств».	
МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 года
МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной подотчетности»	1 января 2027 года
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	дата не определена

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем, кроме МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности».

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», как стандарт, заменяющий положения ранее действующего МСФО (IAS) 1 «Представление

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

финансовой отчетности» имеет более всеобъемлющий эффект на общее представление консолидированной финансовой отчетности, в том числе:

- Пересмотр общей структуры презентации отчета о прибылях и убытках;
- Введение определенных руководством показателей результатов деятельности Группы и их раскрытие в составе финансовой отчетности;
- Уточнение общего подхода к агрегации и дезагрегации финансовой информации и ее представление в составе первичных отчетных форм или примечаниях к ней;
- Изменения в отправной точке при формировании отчета о движении денежных средств косвенным методом, а именно сверка начинается с промежуточного подитога прибыли от операционной деятельности, кроме этого пересматривается классификации дивидендов полученных и денежных потоков, связанных с процентными платежами или полученными от них средствами.

Группа в настоящий момент проводит более комплексную оценку всех эффектов, которые возникнут при первом применении положений МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности».

3.2. Принципы консолидации

Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Вознаграждение, уплачиваемое при объединении бизнеса, оценивается по справедливой стоимости, рассчитываемой как сумма справедливой стоимости на дату приобретения активов, переданных Группой, обязательств, принятых Группой перед бывшими владельцами приобретаемого бизнеса, а также долевыми ценных бумаг, выпущенных Группой в обмен на получение контроля над бизнесом. Все связанные с этим расходы, как правило, отражаются в прибылях и убытках в момент возникновения.

Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу собственника, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае, если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад участников или выплаты собственникам.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем участников, контролирующих Группу, учитываются на дату приобретения фактического контроля Группой. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, отраженной ранее в индивидуальной финансовой отчетности приобретенной компании. Любая разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражается как взносы собственников или выплаты участникам. Выбытие компаний, находящихся под контролем собственника, также отражается в капитале.

Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних предприятий включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля, за исключением случаев приобретения под общим контролем. Основные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 30.

Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

- имеет права/несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Уставный капитал

Согласно Федеральному закону Российской Федерации «Об обществах с ограниченной ответственностью», участник общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированного как ООО, может в одностороннем порядке выйти из состава участников общества. В таких случаях общество будет обязано выплатить долю выходящего участника в чистых активах общества, определенных на отчетную дату, предшествующую дате подачи заявления о выходе из общества, в денежной форме или передачи активов в натуральной форме при условии согласия участника. Стоимость чистых активов определяется на основании финансовой отчетности общества, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета. Выплата должна быть осуществлена в течение шести месяцев со дня окончания года, в котором произошел выход. Несмотря на то, что эти инструменты включают договорное обязательство эмитента купить или выкупить такой инструмент за денежные средства или другой финансовый актив при исполнении опциона «пут», руководство считает допустимым классифицировать зарегистрированный уставный капитал Компании, дополнительные взносы от владельцев и нераспределенную прибыль как собственный капитал. Несмотря на то, что существуют определенные различия между суммой чистых активов Компании, определенных согласно Российским стандартам бухгалтерского учета, и суммой чистых активов Компании, определенных согласно МСФО, различия являются временными и, как ожидается, будут нивелированы в течение срока действия инструмента. Следовательно, руководство полагает, что критерии классификации данных инструментов в качестве собственного капитала, согласно МСФО, были удовлетворены.

Неконтролирующие доли

Неконтролирующие доли представляют собой доли участия в капитале дочернего предприятия, не относимые прямо или косвенно на Компанию. Неконтролирующие доли представляются в консолидированном отчете о прибылях и убытках отдельно, а в консолидированном отчете о финансовом положении – в составе капитала для акционерных обществ, отдельно от уставного капитала материнской организации и в составе прочей кредиторской задолженности для обществ с ограниченной ответственностью.

Изменения долей участия Группы в существующих дочерних предприятиях

Изменения долей участия Группы в дочерних предприятиях, не приводящие к потере Группой контроля над ними, учитываются в капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтролирующих долей владения в дочерних предприятиях корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые различия между суммой, на которую корректируются неконтролирующие доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале участников Компании.

В случае утраты контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей участия и других составляющих ее собственного капитала. Положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвилл) и обязательств дочернего предприятия, а также неконтролирующих долей. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такому дочернему предприятию, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочернего предприятия (т. е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Оставшиеся инвестиции в бывшее дочернее предприятие оцениваются по справедливой стоимости на дату утраты

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

контроля и учитываются в качестве инвестиций в ассоциированную организацию, совместное предприятие или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия

Инвестиции Группы в ассоциированные организации и совместные предприятия учитываются методом долевого участия.

Ассоциированной считается организация, если Группа оказывает существенное влияние на ее финансовую и операционную деятельность, но не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной деятельностью.

Совместным предприятием является совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы совместной деятельности. Совместный контроль – это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия учитываются методом долевого участия и первоначально признаются по стоимости приобретения, включая также затраты по сделке. Впоследствии инвестиции корректируются на долю Группы в прибыли или убытке и прочем совокупном доходе данных предприятий. Если доля Группы в убытках определенной ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю участия Группы в ассоциированной организации или совместном предприятии, то Группа снижает свою долю участия в инвестиции до нуля и прекращает дальнейшее признание своей доли в убытках.

Необходимость признания обесценения инвестиции Группы в ассоциированной организации или совместном предприятии определяется согласно МСФО (IAS) 39. При необходимости балансовая стоимость инвестиций тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 путем сопоставления возмещаемой стоимости с их балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость инвестиции. Если возмещаемая стоимость инвестиции впоследствии увеличивается, Группа признает восстановление убытка от обесценения.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли, не принадлежащей Группе.

Операции, исключаемые при консолидации

Подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключается за счет уменьшения стоимости инвестиции или соответствующего актива в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части не обесценившейся величины соответствующего актива.

3.3. Финансовые инструменты

Признание и первоначальная оценка

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения (выпуска). Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости - через прибыль или убыток плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

по цене сделки. Проектное финансирование, полученное Группой в результате реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу, первоначально признается по справедливой стоимости.

Классификация и последующая оценка

Финансовый актив - первоначальное признание. При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Для расчета амортизированной стоимости финансовых активов и обязательств используется метод эффективной процентной ставки. Эффективная процентная ставка представляет собой ставку дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений или выплат (включая все полученные и сделанные платежи по финансовому инструменту, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения финансового инструмента или на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия финансового инструмента к учету.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевого инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Оценка бизнес-модели. При проведении оценки цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, Группа рассматривает следующую информацию:

- политики и цели, установленные для данного актива, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;

- каким образом оценивается результативность актива и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов. Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием, а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет, по существу, непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную компенсацию за досрочное прекращение действия договора.

Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если:

- финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы;
- сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу, представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные, но не выплаченные проценты, и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора; и
- при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Последующая оценка. Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

Финансовые обязательства – классификация и оценка. Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это является производным инструментом, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка за период.

У Группы имеются банковские кредиты с процентной ставкой, размер которой зависит от ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на их досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой как инструменты с плавающей процентной ставкой.

Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы. Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, то есть различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному и модифицированному или заменившему его финансовому активу. Для оценки Группа анализирует качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли, и Группа прекращает признание первоначального финансового актива и признает новый финансовый актив в учете по справедливой стоимости. Эффект от модификации отражается в текущем периоде в составе прибыли или убытка.

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка за период. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Финансовые обязательства. Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий или замена финансового обязательства не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – то есть Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации или замены финансового обязательства, в составе прибыли или убытка на дату модификации условий или замены финансового обязательства.

Изменение величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считается модификацией условий, если оно является следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменения ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

банков изменять процентные ставки, и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, то есть процентная ставка пересматривается перспективно.

Анализируя качественные и количественные факторы, а также совокупный эффект качественных и количественных факторов на предмет значительности модификации условий, Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

Прекращение признания

Финансовые активы. Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

Финансовые обязательства. Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается от предыдущего, и возникающее в этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением, включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства, признается в составе прибыли или убытка.

Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства зачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Обесценение

Финансовые инструменты и активы по договору. Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- активам по договору.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой и прочей дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, подпадающих под действие МСФО 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет финансовые активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая и прочая дебиторская задолженность, возникающие в результате арендной деятельности и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения.

Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (то есть разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Кредитно-обесцененные финансовые активы. На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении. Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм.

3.4. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве собственных основных средств, инвестиционной недвижимости, инвестиционных прав или запасов исходя из следующего:

- основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных или представительских целей;
- инвестиционная недвижимость включает землю и здания, которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста их стоимости;
- инвестиционные права включают расходы на приобретение земельных участков под застройку и расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельных участков, а также стоящие на них здания, и разрешительную документацию. Стоимость перечисленных выше расходов будет включена в себестоимость запасов, которые Группа планирует строить на месте этих объектов. Перевод в состав запасов производится в момент получения разрешения на строительство;
- запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такая недвижимость представлена объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляет собой объекты, используемые для получения арендной платы и/или приращения капитала (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства), но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по первоначальной стоимости за минусом амортизации.

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава запасов или инвестиционных прав в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент начала операционной аренды объекта другой стороной. Перевод объектов из состава основных средств в категорию инвестиционной недвижимости производится в момент завершения использования объекта Группой в административных целях. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию запасов производится в момент понесения затрат, свидетельствующих о начале развития объекта в целях продажи. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию основных средств производится в момент начала использования объекта Группой в административных целях.

Инвестиционные права

Расходы на приобретение земельных участков или заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав, капитализируются в составе инвестиционных прав в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права учитываются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. С момента получения разрешения на строительство стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав, включаются в состав инвестиционных прав до момента получения разрешения на строительство.

Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене реализации. Чистая цена реализации – это текущая цена реализации, уменьшенная на все предполагаемые затраты на завершение строительства и расходы на реализацию.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и другие расходы, непосредственно относящиеся к инвестиционно-строительному проекту.

Группа не капитализирует затраты по займам в стоимость запасов незавершенного строительства, выручка по которым признается в течение времени в связи с тем, что стоимость земли, являющаяся частью запасов (незавершенного строительства), не является квалифицируемым активом для капитализации затрат по займам, как это определено в МСФО (IAS) 23 «Затраты по займам».

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Операционный цикл девелоперского проекта может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение 12 месяцев после отчетной даты.

3.5. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, остатки на банковских счетах и депозиты до востребования с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости.

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

3.6. Аренда

Определение аренды

Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит отдельные компоненты аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

Существенные положения учетной политики

Основная часть договоров аренды Группы — это долгосрочные договоры аренды земельных участков, предназначенные для строительства жилых комплексов.

Группа признает активы в форме права пользования и соответствующие обязательства в отношении всех договоров аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды с низкой стоимостью.

Актив в форме права пользования на дату начала аренды признается по первоначальной стоимости и после первоначального признания стоимость актива корректируется на сумму накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется на переоценку обязательств по аренде.

В зависимости от стадии строительства проекта активы в форме права пользования по договорам аренды земельных участков учитываются в составе запасов после получения разрешительной документации и при активном девелопменте, либо в составе инвестиционных прав, если разрешительная документация не получена. Амортизация списывается в состав себестоимости реализованной недвижимости пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости будущих платежей, исходя из стоимости арендных платежей по договору аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или ставки привлечения Группой дополнительных заемных средств, если ставку, предусмотренную договором аренды, определить не представляется возможным. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств.

Арендные платежи, включаемые в расчет, представляют собой фиксированные платежи, предусмотренные договором аренды, плату за досрочное прекращение аренды и прочие возможные существенные платежи, вероятность наступления оплаты которых очень высока. Платежи за изменение вида разрешенного использования являются фиксированными платежами и включаются в расчет актива в форме права пользования и обязательства по договорам аренды, так как данные платежи определяются в момент получения данного разрешения и не подлежат изменению на протяжении действия договора. Арендные платежи, зависящие от изменения кадастровой стоимости земельного участка, не включаются в расчет приведенной стоимости, а отражаются по мере их начисления.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

На протяжении срока действия договора аренды балансовая стоимость обязательства по аренде увеличивается на сумму начисленных процентных расходов и уменьшается на сумму фактически оплаченных арендных платежей. Процентные расходы по договорам аренды отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы.

3.7. Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязательств по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязательств по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем.

Группа осуществляет реализацию объектов недвижимости преимущественно по договорам долевого участия, заключенным в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ, согласно которому участник долевого строительства не имеет право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке если застройщик исполняет свои обязательства перед ним надлежащим образом. Исходя из этого Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с) и, в связи с этим, выручка от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия признается в течение времени с момента регистрации договора и до полного исполнения обязательств перед покупателем.

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу корректируется на сумму экономии в процентных расходах, рассчитанную с даты регистрации договора и до даты раскрытия эскроу счетов. Сумма данной корректировки зависит от уровня покрытия задолженности по проектному финансированию денежными средствами, привлеченными Группой от участников долевого строительства на счета эскроу, при достижении определенных пороговых значений которого, условиями договоров проектного финансирования предусмотрен диапазон льготных (специальных) ставок, используемых для расчета процентов к уплате и рассчитывается как:

- экономия в процентных расходах за счет уменьшения базы для начисления процентных расходов по проектному финансированию на сумму остатка денежных средств на счетах эскроу с использованием базовой (рыночной) процентной ставки и использования льготной (специальной) процентной ставки на сумму проектного финансирования равную сумме остатка денежных средств на счетах эскроу, если остаток задолженности по проектному финансированию превышает или равен сумме остатка денежных средств на счетах эскроу, или
- экономия в процентных расходах за счет дополнительного уменьшения льготной (специальной) процентной ставки для начисления процентных расходов по проектному финансированию, с учетом использования диапазона льготных (специальных) процентных ставок, который зависит от степени покрытия проектного финансирования остатком денежных средств на эскроу, когда остаток задолженности по проектному финансированию меньше остатка денежных средств на счетах эскроу.

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

Сумма выручки от реализации объектов недвижимости без использования счетов эскроу, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на значительный компонент финансирования, который показывает эффект от влияния временной стоимости денег. Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями рассчитывается на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат и средневзвешенной процентной ставки, действующей на момент заключения договора. Для расчета значительного компонента финансирования Группа использует средневзвешенную процентную ставку полученных кредитов и займов.

Для признания выручки в течение времени Группа проводит оценку степени выполнения обязательств, применяя метод ресурсов, определяя процент завершенности строительства

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

проекта как долю фактически понесенных затрат в общей сумме планируемых затрат на выполнение обязательств по договорам реализации объектов недвижимости, исключив как из фактических, так и из общих планируемых затрат стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства объектов социально – культурной сферы. Расходы по приобретению земельного участка признаются в себестоимости по мере или в момент передачи покупателям объекта строительства.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат на объект строительства, затрат на приобретение земельных участков или на получение разрешения на строительство и прочих затрат, непосредственно связанных с конкретным девелоперским проектом Группы.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли продажи признается в момент подписания акта приема-передачи покупателем или на основании допуска к помещениям, когда существенные риски и выгоды, связанные с объектом недвижимости переданы покупателю.

Затраты на заключение договора

Группа несет затраты, связанные с поиском и привлечением потенциальных покупателей, а также заключением договоров с ними. Данные затраты, представляющие собой агентское вознаграждение, капитализируются Группой в состав прочих оборотных активов и списываются пропорционально признаю выручки по договорам с покупателями в коммерческие расходы для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов.

Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

Выручка от сдачи имущества в аренду

Выручка от сдачи имущества в аренду отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом в течение всего срока аренды согласно условиям договоров. Группа получает арендный доход преимущественно от инвестиционной недвижимости. Также Группа сдает в аренду объекты недвижимости, полученные в рамках сделок по приобретению новых площадок для перспективного строительства, до момента сноса и подготовки к началу строительных работ. Данные объекты недвижимости отражены в составе инвестиционных прав.

3.8. Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, списание кредиторской задолженности.

Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, убытки от выбытия финансовых активов, курсовые разницы, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, значительный компонент финансирования по полученным авансам от покупателей, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-то образом производимые в значительных

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения.

Группа также капитализирует затраты по займам, связанные с инвестиционной недвижимостью до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

3.9. Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения работникам. Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, премий и бонусов, оплаты отпуска и больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга согласно условиям трудовых договоров, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Отчисления в Пенсионный фонд РФ. Обязательства Группы по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

3.10. Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог.

Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог отражается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимно зачитываются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующей налоговой выгоды более не является вероятной.

3.11. Резервы

Резервы предстоящих расходов отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры. Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе резерва предстоящих расходов и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств или расторжению договора превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Судебные издержки. Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

Условные обязательства и активы. Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

4. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ**Приобретение дочерних предприятий**

В 2024 году Группа приобрела 51% доли предприятия, владеющего активами в Московской области: девелоперским проектом в активной стадии строительства, правами на аренду земельных участков и инвестиционной недвижимостью. 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 15, 17).

Также Группа приобрела 51% доли предприятия, владеющего правами аренды на земельные участки в городе Москве. Кроме того, Группа выкупила 50% долю в совместном предприятии, созданном в 2021 году с целью совместного развития крупного девелоперского проекта в городе Москве. Данные приобретения учтены в составе инвестиционных прав, так как на этих земельных участках Группа планирует строительство жилых комплексов с целью их реализации (Примечание 15).

В 2023 году Группа завершила ряд сделок по приобретению дочерних предприятий, которые преимущественно владеют правами аренды на земельные участки. Данные приобретения учтены в составе инвестиционных прав, так как на этих земельных участках Группа планирует строительство жилых комплексов и бизнес-центра с целью их реализации (Примечание 15).

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 дату выбытия 23 октября 2023 года составила 9 454 млн руб.

Результат от выбытия дочернего предприятия представлен ниже:

	23 октября 2023 года
Основные средства	(476)
Нематериальные активы	(3)
Инвестиционная недвижимость	(1 538)
Прочие финансовые активы	(6 893)
Отложенные налоговые активы	(772)
Запасы	(4 057)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	(26 668)
Авансы выданные	(1 714)
Предоплата по налогу на прибыль	(34)
Прочие оборотные активы	(118)
Денежные средства и их эквиваленты	(52)
Отложенные налоговые обязательства	3 550
Кредиты и займы	28 667
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	586
Резервы предстоящих расходов	68
Чистые активы	(9 454)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**5. ВЫРУЧКА**

	2024	2023
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	72 687	58 587
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	2 391	1 691
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	5 115	3 781
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	639	419
Выручка от реализации строительных услуг, признанная в течение времени	913	250
Выручка от реализации услуг аренды	597	392
Прочая выручка	693	284
	83 035	65 404

Выручка от реализации объектов недвижимости, признанная в момент времени, отраженная в отчетном периоде, представляет собой выручку по договорам купли-продажи объектов недвижимости проектов первой и второй очереди «Level Павелецкая Сити», первой и второй очереди «Level Стрешнево», а также «Level Нагатинская», которые были завершены и введены в эксплуатацию в 2022-2024 году (2023: проектов первой очереди «Level Павелецкая Сити» и первой очереди «Level Стрешнево», которые были завершены и введены в эксплуатацию в 2022-2023 году).

Выручка от реализации строительных услуг, признанная в течение времени, относится к реализации проектов строительства жилых комплексов, в которых Группа выступает в качестве технического заказчика, а также выполняет проектно-изыскательские и подрядные работы.

Остатки по договорам реализации недвижимости

Ниже представлена информация об остатках дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам реализации:

	2024	2023
Активы по договорам реализации	54 691	39 389
Обязательства по договорам реализации	(14 736)	(5 774)
	39 955	33 615

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года активы по договорам реализации связаны в основном с реализацией объектов недвижимости через эскроу счета.

Активы по договорам реализации в сумме 7 913 млн руб. относятся к объектам строительства, которые будут завершены более чем через двенадцать месяцев после отчетной даты (31 декабря 2023: 8 292 млн руб.).

В составе обязательств по договорам реализации на 31 декабря 2024 года отражены обязательства, относящиеся к эффекту экономии от применения эскроу на сумму 9 495 млн руб. (31 декабря 2023: 4 795 млн руб.), а также обязательства по прочим договорам, подразумевающим передачу объектов недвижимости в будущем на сумму 5 241 млн руб. (31 декабря 2023: 979 млн руб.).

В 2024 году была признана выручка, включенная в состав обязательств по договорам реализации на 31 декабря 2023 года, в размере 2 755 млн руб. (2023: 828 млн руб.).

Ожидаемая сумма выручки, относящаяся к обязанностям к исполнению, не выполненным на конец отчетного периода:

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	Итого	Менее одного года	От года до двух лет	Свыше двух лет
31 декабря 2024 в течение времени	142 747	104 193	25 982	12 572
	142 747	104 193	25 982	12 572
31 декабря 2023 в течение времени	106 222	88 108	15 482	2 632
	106 222	88 108	15 482	2 632

6. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	2024	2023
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	32 125	23 039
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	832	634
Себестоимость реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	3 321	2 514
Себестоимость реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	344	237
Себестоимость реализации строительных услуг, признанная в течение времени	914	203
Себестоимость реализации услуг аренды	378	245
Прочая себестоимость	249	135
	38 163	27 007

7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	2024	2023
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	1 883	2 327
Агентское вознаграждение	1 797	1 214
Расходы на оплату труда	395	208
Эксплуатационные расходы	266	183
Амортизация	194	179
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	220	147
Прочие услуги	22	8
Прочие коммерческие расходы	55	36
	4 832	4 302

В 2024 году Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 1 796 млн руб. в состав прочих оборотных активов и списала затраты в коммерческие расходы текущего периода в размере 1 797 млн руб. (2023: 948 млн руб. и 1 214 млн руб. соответственно).

По состоянию на 31 декабря 2024 года сумма капитализированных затрат на заключение договоров с покупателями составила 1 514 млн руб. (31 декабря 2023: 857 млн руб.)

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

8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	2024	2023
Расходы на оплату труда	1 550	867
Профессиональные и консультационные услуги	165	93
Прочие услуги	146	82
Аренда	68	74
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	57	72
Прочие административные расходы	81	30
	2 067	1 218

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

9. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Прибыль от реализации перспективных проектов	61	6 133
Штрафы, пени и неустойки, нетто	11	-
Доходы и расходы от реализации основных средств и прочего имущества, нетто	7	11
Расходы на благотворительность	(14)	(51)
Расходы по судебным искам	(82)	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(134)	(98)
Прочие доходы и расходы, нетто	(108)	(57)
	<u>(259)</u>	<u>5 938</u>

10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Финансовые доходы		
Проценты к получению	5 171	1 641
Процентные доходы по дисконтированным займам	808	511
Прибыль по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто	586	321
	<u>6 565</u>	<u>2 473</u>
Финансовые расходы		
Процентные расходы до капитализации и субсидирования	27 994	11 636
Капитализированные процентные расходы в стоимости инвестиционных прав	(3 173)	(668)
Субсидирование процентных расходов	-	(87)
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	1 478	1 783
Процентные расходы по дисконтированной задолженности	631	431
Процентные расходы по арендным обязательствам	583	299
Эффект от дисконтирования займов	455	400
Убыток от обесценения финансовых вложений	408	-
Расход по финансовому компоненту	250	86
Прочие финансовые расходы	554	393
	<u>29 180</u>	<u>14 273</u>

Процентные расходы до капитализации и субсидирования включают проценты по кредитам и займам, начисленные в 2024 году в размере 5 822 млн руб. (2023: 2 621 млн руб.) и дополнительно начисленные проценты по кредитам с использованием счетов эскроу в размере 22 172 млн руб. (2023: 9 015 млн руб.).

В 2024 году процентные расходы, капитализированные Группой в стоимость инвестиционных прав, были признаны в составе себестоимости текущего периода в сумме 416 млн руб. (2023: 323 млн руб.).

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

В составе прочих финансовых расходов отражены расходы на банковские гарантии, амортизация комиссии за резервирование траншей по проектному финансированию и прочие услуги банков.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)
11. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Заработная плата и премии	1 595	896
Социальные отчисления	350	179
	<u>1 945</u>	<u>1 075</u>

12. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль в 2024 и 2023 годах составил:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(4 778)	(3 292)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	-	(2)
	<u>(4 778)</u>	<u>(3 294)</u>
Отложенный налог на прибыль		
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	(416)	-
Возникновение и восстановление временных разниц	1 166	(2 704)
	<u>(4 028)</u>	<u>(5 998)</u>

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – ставка российского налога на прибыль предприятий, которая составляет 20% (2023: 20%). С 1 января 2025 года ставка по налогу на прибыль составит 25% согласно Федеральному закону от 12 июля 2024 года №176-ФЗ.

Сверка эффективной ставки налога на прибыль за 2024 и 2023 годы представлена ниже:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Прибыль до налогообложения	<u>14 479</u>	<u>27 102</u>
Налог по установленной ставке 20%	(2 896)	(5 420)
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	(416)	-
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	-	(2)
Расходы, не принимаемые для налогообложения, учитываемые в составе себестоимости	(716)	(576)
Расход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)	<u>(4 028)</u>	<u>(5 998)</u>
Эффективная ставка	28%	22%

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)
13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Здания и сооруже- ния	Машины и обору- дование	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость					
Остаток на 1 января 2023	427	70	167	306	970
Поступления	-	-	-	369	369
Перевод из запасов	-	-	-	124	124
Выбытия	(2)	(1)	-	(3)	(6)
Выбытие при передаче контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	(97)	(3)	(33)	(396)	(529)
Перемещение	194	63	92	(349)	-
Остаток на 31 декабря 2023	522	129	226	51	928
Поступления	272	9	28	1 058	1 367
Выбытия	(94)	(6)	(24)	(31)	(155)
Перемещение	848	105	23	(976)	-
Остаток на 31 декабря 2024	1 548	237	253	102	2 140
Накопленная амортизация					
Остаток на 1 января 2023	(46)	(21)	(36)	-	(103)
Начисление	(122)	(33)	(51)	-	(206)
Выбытие	2	1	-	-	3
Выбытие при передаче контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	35	2	16	-	53
Остаток на 31 декабря 2023	(131)	(51)	(71)	-	(253)
Начисление	(185)	(39)	(70)	-	(294)
Выбытие	63	5	8	-	76
Остаток на 31 декабря 2024	(253)	(85)	(133)	-	(471)
Балансовая стоимость					
Остаток на 31 декабря 2023	391	78	155	51	675
Остаток на 31 декабря 2024	1 295	152	120	102	1 669

14. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию	На стадии строительства	Итого
На 1 января 2023	33	-	33
Поступления	1 547	-	1 547
Амортизация	(7)	-	(7)
Выбытия	(1 555)	-	(1 555)
На 31 декабря 2023	18	-	18
Поступления	465	1 339	1 804
Амортизация	(17)	-	(17)
На 31 декабря 2024	466	1 339	1 805

В 2024 году Группа приобрела 51% доли предприятия, владеющего объектами инвестиционной недвижимости для оказания образовательных услуг, сдаваемыми в аренду, на сумму 465 млн руб. (Примечание 4), а также строящееся здание бизнес-центра для последующей сдачи в аренду стоимостью 1 339 млн руб.

В 2023 году 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 КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)
15. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	Инвестиционные права
На 1 января 2023	19 212
Поступления	10 342
Реклассификация в состав запасов	(12 952)
Реализация проектов	(2 778)
На 31 декабря 2023	13 824
Поступления	20 754
Реклассификация в состав запасов	(8 220)
Реклассификация в состав активов для продажи	(350)
Реализация проектов	(70)
На 31 декабря 2024	25 938

Поступления

В 2024 году Группа завершила ряд сделок по приобретению долей в дочерних предприятиях, а также выкупу доли в совместном предприятии, которые преимущественно владеют правами аренды на земельные участки (Примечание 4).

В 2024 году 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.

В 2024 году Группа приобрела права аренды на земельные участки, на которых планируется строительство социально значимых объектов в рамках комплексного развития территории в городе Москве. 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 19).

В 2023 году Группа получила разрешение на изменение вида использования арендуемых земельных участков по проектам «Level Бауманская» и «Level Звенигородская». В связи с этим Группа признала соответствующие активы в форме права пользования и обязательства в отношении данных договоров (Примечание 26). Также в 2023 году Группа получила разрешение на изменение вида использования земельных участков, находящихся в собственности, по проекту «Level Нижегородская» и новому этапу проекта «Level Селигерская» (Примечание 24).

В 2023 году Группа выкупила у одного из собственников Компании и третьего лица 23,8% доли в предприятии, владеющем правами аренды на земельные участки в городе Москве, вознаграждение составило 500 млн руб. и 500 млн руб. соответственно и было полностью оплачено денежными средствами. Таким образом, доля владения Группы в данном предприятии составила 51%. Также в 2023 году один из собственников Компании внес 51% доли в предприятии, владеющем правами аренды на земельные участки в городе Москве, в качестве вклада в уставный капитал в оценке по справедливой стоимости в размере 204 млн руб. (Примечание 22).

В 2024 году Группа признала в качестве расходов на поступление инвестиционных прав расходы на приобретение долей дочерних и совместных компаний и прав на аренду земельных участков в сумме 11 338 млн руб., капитализированные процентные расходы по заемным средствам в сумме 3 173 млн руб., другие расходы, связанные с приобретением инвестиционных прав в сумме 4 004 млн руб., а также резерв по ожидаемым убыткам на строительство объекта в сумме 2 239 млн руб., признанный при приобретении прав на аренду земельных участков (Примечание 25) (2023: 1 236 млн руб., 668 млн руб. и 2 197 млн руб. соответственно, а также расходы на получение разрешений на изменение вида использования земельных участков в сумме 6 241 млн руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)
Реклассификация в состав запасов

В 2024 году Группа начала строительство первого этапа проекта «Level Звенигородская», четвертой очереди проекта «Level Мичуринский» и четвертой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» (2023: начала строительство новых проектов: «Level Бауманская», «Level Нижегородская», «Летово Джуниор», третьей очереди «Level Павелецкая Сити», третьей очереди «Level Мичуринский», а также новых этапов «Level Южнопортовая» и «Level Селигерская»). В связи с этим Группа реклассифицировала стоимость данных проектов в состав запасов.

Реализация проектов

В 2024 году Группа реализовала один из перспективных проектов и признала прибыль от реализации инвестиционных прав в сумме 61 млн руб. в составе прочих доходов и расходов. (2023: 6 133 млн руб.). В отношении одного из земельных участков сделка не была завершена, и Группа реклассифицировала его балансовую стоимость в состав активов, предназначенных для продажи.

16. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства в разрезе статей:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Основные средства	603	92	(481)	(253)	122	(161)
Инвестиции	463	-	(463)	(187)	-	(187)
Инвестиционные права	-	-	-	-	-	-
Запасы	21 982	9 126	(1 385)	(632)	20 597	8 494
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	917	775	(19 436)	(10 520)	(18 519)	(9 745)
Кредиты и займы	464	-	(8 181)	(3 712)	(7 717)	(3 712)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	5 367	1 800	(3 013)	(9)	2 354	1 791
Налоговые убытки перенесенные на будущее	2 851	710	(49)	-	2 802	710
Прочие обязательства	220	87	(226)	(36)	(6)	51
Прочие активы	-	-	-	-	-	-
Резервы	187	101	(1)	-	186	101
Налоговые активы/ (обязательства)	33 054	12 691	(33 235)	(15 349)	(181)	(2 658)
Зачет по налогу	(29 411)	(12 138)	29 411	12 138	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	3 643	553	(3 824)	(3 211)	(181)	(2 658)

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

Движение временных разниц в течение отчетных периодов:

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	1 января 2024	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе капитала	Приобретение и выбытие дочерних предприятий	Эффект от пересчета отложенных налогов	31 декабря 2024
Основные средства	(161)	(128)	-	432	(21)	122
Инвестиции	(187)	296	-	(108)	(1)	-
Запасы	8 494	7 974	-	128	4 001	20 597
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	(9 745)	(2 177)	-	21	(6 618)	(18 519)
Кредиты и займы	(3 712)	(6 279)	904	(98)	1 468	(7 717)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	1 791	474	-	(364)	453	2 354
Прочие обязательства	51	(103)	-	55	(9)	(6)
Резервы	101	42	-	11	32	186
Налоговые убытки перенесенные на будущее	710	1 067	-	746	279	2 802
	(2 658)	1 166	904	823	(416)	(181)

	1 января 2023	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны в составе капитала	Приобретение и выбытие дочерних предприятий	31 декабря 2023
Основные средства	20	(82)	-	(99)	(161)
Инвестиции	(30)	(157)	-	-	(187)
Запасы	4 528	6 307	-	(2 341)	8 494
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	(7 175)	(8 796)	-	6 226	(9 745)
Кредиты и займы	(1 765)	(784)	(290)	(873)	(3 712)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	1 036	795	-	(40)	1 791
Прочие обязательства	-	(15)	-	66	51
Резервы	74	41	-	(14)	101
Налоговые убытки перенесенные на будущее	807	(13)	-	(84)	710
	(2 505)	(2 704)	(290)	2 841	(2 658)

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
*(в миллионах российских рублей)***17. ЗАПАСЫ**

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	39 487	34 657
Готовая продукция	1 449	848
Сырье и материалы	273	76
	41 209	35 581

В 2024 году Группа приобрела 51% доли предприятия, владеющего девелоперским проектом в активной стадии строительства «Level Лесной» (Примечание 4).

В 2024 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию объекты жилой недвижимости проекта «Level Нагатинская», второй очереди проекта «Level Стрешнево» и первого этапа второй очереди проекта «Level Павелецкая Сити» (2023: объекты жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити»).

Сроки ввода в эксплуатацию объектов незавершенного строительства следующие:

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Менее одного года	14 792	11 462
От года до двух лет	14 498	13 317
Свыше двух лет	10 197	9 878
	39 487	34 657

Информация о движении незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
На 1 января 2023		620	27 325	27 945
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	24 399	24 399
Перевод из инвестиционных прав	15	-	12 952	12 952
Начисление резерва на расходы по завершению строительства	25	-	1 017	1 017
Перевод в готовую продукцию		1 099	(1 099)	-
Перевод в основные средства		-	(124)	(124)
Реализация	6	(871)	(25 756)	(26 627)
Эффект от передачи контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	4	-	(4 057)	(4 057)
На 31 декабря 2023		848	34 657	35 505
Поступления (ПИР, СМР и прочие затраты)		-	32 906	32 906
Перевод из инвестиционных прав	15	-	8 220	8 220
Начисление резерва на расходы по завершению строительства	25	-	1 500	1 500
Перевод в готовую продукцию		1 436	(1 436)	-
Эффект от приобретения дочерних предприятий		341	-	341
Реализация	6	(1 176)	(36 360)	(37 536)
На 31 декабря 2024		1 449	39 487	40 936

Перевод из инвестиционных прав преимущественно включает в себя затраты на вход в проект, приобретение земельных участков в собственность, а также приобретение прав аренды на земельные участки.

В октябре 2023 года в связи с реорганизацией Группа утратила контроль над дочерним предприятием, одним из основных активов которого являлся девелоперский проект в активной стадии строительства (Примечание 4).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)
18. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Активы по договорам реализации	54,691	39,389
Торговая дебиторская задолженность	574	186
Прочая дебиторская задолженность	1,147	1,836
НДС к возмещению	1,221	272
	57,633	41,683
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(462)	(69)
	57,171	41,614

По состоянию на 31 декабря 2023 года прочая дебиторская задолженность включала компенсацию по инвестиционному соглашению о реализации одного из проектов Группы, согласно которому третье лицо, осуществляющее застройку смежного земельного участка, обязалось возместить Группе часть обязательной выплаты на компенсацию мест в социальных объектах в сумме 712 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа полностью получила возмещение.

Информация о подверженности кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в Примечании 27.

19. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные		
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	849	1,136
	849	1,136
Краткосрочные		
Авансы, выданные под строительство	17,350	10,365
Авансы выданные прочие	1,511	26
	18,861	10,391
Резерв по сомнительным долгам	(320)	(203)
	18,541	10,188

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа отразила авансы, выданные на приобретение прав аренды на земельные участки по адресу: г. Москва, Лианозовский проезд, д. 6., а также авансы, выданные на покупку 100% долей двух предприятий, владеющих правами аренды на земельные участки в городе Москве (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).

20. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные		
Займы выданные	4,567	1,073
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(501)	(7)
Проценты к получению	371	364
	4,437	1,430
Краткосрочные		
Займы выданные	10,822	8,991
Депозиты сроком от трех месяцев до одного года в иностранной валюте	10,974	-
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	-	(55)
Проценты к получению	857	440
	22,653	9,376
	27,090	10,806

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Информация о заемщиках и условиях выдачи займов представлена в таблице ниже:

	Ставка по займам выданным	Срок погашения	31 декабря 2024
Долгосрочные			
Займы выданные собственникам компании	5.45%	2026	3 487
Займы выданные третьим сторонам	14.00%	2026	1 080
			4 567
Краткосрочные			
Займы выданные собственникам компании	25.5%		7 000
Займы выданные связанным сторонам	от 0.3% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.00%		3 822
			10 822
	Ставка по займам выданным	Срок погашения	31 декабря 2023
Долгосрочные			
Займы выданные собственникам компании	2/3 ключевой ставки ЦБ РФ	2026	426
Займы выданные связанным сторонам	ключевая ставка ЦБ РФ + 3.00%	2026	80
Займы выданные связанным сторонам	0.31%	2027	212
Займы выданные третьим сторонам	0.41%	2026	355
			1 073
Краткосрочные			
Займы выданные собственникам компании	2/3 ключевой ставки ЦБ РФ		4 171
Займы выданные связанным сторонам	от 1.74% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.00%		4 820
			8 991

Банковские депозиты сроком размещения от трех месяцев до одного года

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе краткосрочных финансовых активов отражен депозит, размещенный в ПАО «Сбербанк» в китайских юанях сроком до 29 января 2025 года под ставку 17% годовых.

Займы выданные**Операции с собственником Компании**

В 2024 году Группа заключила дополнительные соглашения и новый договор займа с собственником Компании и отразила эффект от дисконтирования в Консолидированном отчете об изменениях в капитале с учетом отложенных налогов в размере 1 266 млн руб.

В 2023 году Группа заключила три договора беспроцентного займа с двумя собственниками Компании на сумму 2 000 млн руб., 1 000 млн руб. и 135 млн руб. со сроком погашения до 8 марта 2024 года, 31 декабря 2026 года и 6 апреля 2024 года соответственно, в рамках которых было выдано 2 680 млн руб.

В декабре 2023 года Группа заключила дополнительное соглашение к вышеуказанным договорам, а также к договору беспроцентного займа, заключенному в 2022 году на сумму 2 300 млн руб. с собственником компании, на продление срока займа и изменение ставки, равной 2/3 Ключевой ставки ЦБ РФ. По состоянию на 31 декабря 2023 года данные займы учитываются по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале с учетом отложенных налогов в размере 377 млн руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Операции со связанными сторонами

В 2024 году связанная сторона осуществила погашение займов на общую сумму 2 071 млн руб., в том числе посредством взаимозачета с задолженностью по дивидендам.

В июле 2024 года связанная сторона, ранее входившая в периметр группы, произвела досрочное погашение долгосрочного займа в размере 363 млн руб., по которому ранее был отражен эффект от дисконтирования займа. В связи с этим Группа восстановила эффект от дисконтирования за вычетом налогового эффекта в размере 121 млн руб. и отразила его в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

В 2024 году Группа заключила договор займа, а также дополнительные соглашения к договорам займа со связанной стороной, эффект от дисконтирования в размере 523 млн руб. был отражен в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы (Примечание 10).

В марте 2023 года Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 1 650 млн руб. под процентную ставку 12.30% со сроком погашения до 31 августа 2028 года и выдала денежные средства в сумме 1 592 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2023 года задолженность по данному займу была досрочно погашена путем проведения взаимозачета с задолженностью по займу полученному от 23 апреля 2019 года сроком погашения до 9 апреля 2024 года.

В мае 2023 года Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 2 278 млн руб. под ставку 6% и сроком погашения до 31 июля 2024 года и выдала денежные средства в размере 2 138 млн руб. В 2023 году сумма займа частично зачтена с задолженностью по дивидендам. По состоянию на 31 декабря 2023 года данный заем учитывается по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы (Примечание 10).

В сентябре 2023 года Группа осуществила частичное досрочное погашение займов путем взаимозачета с задолженностью по дивидендам, выданных связанной стороне на сумму 420 млн руб. со сроком погашения в декабре 2024 года.

В октябре 2023 года Группой был отражен заем связанной стороне, ранее входившей в периметр Группы (Примечание 4) на сумму 363 млн руб. под ставку 0.31% и сроком погашения до 13 февраля 2027 года, эффект дисконтирования за вычетом налогового эффекта в сумме 126 млн руб. отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Операции с третьими сторонами

Эффект от дисконтирования займов, выданных третьим лицам отражен в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по строке финансовые расходы (Примечание 10) в размере 33 млн руб. (2023: 143 млн руб.)

Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа отразила резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по долгосрочным займам, выданным одному из собственников в сумме 399 млн руб. (31 декабря 2023: 62 млн руб.), а также третьей стороне в сумме 102 млн руб.

В 2023 году Группа отразила резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по долгосрочным и краткосрочным займам, выданным одному из собственников в 2022 и 2023 году, в сумме 7 млн руб. и 55 млн руб. соответственно. Начисление резерва связано с возможным продлением срока погашения займов до декабря 2026 года и отражено в капитале за счет нераспределенной прибыли.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)****21. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ**

	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Денежные средства в рублях	488	67
Денежные средства в иностранной валюте	1 050	-
Банковские депозиты краткосрочные в рублях	7 847	28 758
	<u>9 385</u>	<u>28 825</u>
Справочно: средства дольщиков на счетах эскроу	<u>192 801</u>	<u>131 193</u>

По состоянию на 31 декабря 2024 года большая часть денежных средств и их эквивалентов, сконцентрирована в двух российских банках - ПАО «Банк ВТБ», ПАО «Сбербанк» (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 17.16% до 23.55% годовых (31 декабря 2023: от 13.10% до 16.47% годовых).

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

Остаток денежных средств на счетах эскроу 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 счетах эскроу в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

В 2024 году в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости проекта «Level Нагатинская», второй очереди проекта «Level Стрешнево» и первого этапа второй очереди проекта «Level Павелецкая Сити» Группа получила право на получение денежных средств покупателей недвижимости, размещенных на счетах эскроу, в сумме 33 115 млн руб. (2023: 17 336 млн руб. в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити»).

22. КАПИТАЛ**Уставный капитал**

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 декабря 2022 года составил 1 246 млн руб. В октябре 2023 года общим собранием участников Компании было принято решение об увеличении уставного капитала до 1 450 млн руб., а в марте 2024 года – до 1 646 млн руб. Дополнительные вклады, внесенные участниками, представляют собой инвестиционные права (Примечание 15).

Дивиденды

В 2024 году Группа объявила дивиденды собственникам Компании и владельцам неконтролирующих долей в размере 9 823 млн руб. и 4 108 млн руб. соответственно, из которых было выплачено денежными средствами 9 823 млн руб. и 2 391 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. При этом дивиденды, объявленные в пользу владельцев неконтролирующих долей, в сумме 1 947 млн руб. и 2 161 млн руб. были отнесены на неконтролирующую долю участия в составе капитала и кредиторской задолженности соответственно.

В 2023 году Группа объявила дивиденды собственникам Компании и владельцам неконтролирующих долей в сумме 2 194 млн руб. и 835 млн руб. соответственно, из которых было выплачено денежными средствами 2 194 млн руб. и 110 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)****Прочие изменения в капитале**

В 2023 году в результате реорганизации Компании Группа утратила контроль над одним из дочерних предприятий, эффект от выбытия был отражен за счет нераспределенной прибыли в размере 9 454 млн руб. (Примечание 4). В результате выбытия данного дочернего предприятия Группа также признала эффект от займов по нерыночным ставкам за вычетом налога на прибыль в размере 1 523 млн руб. В 2024 году в связи с досрочным погашением данных займов дисконт за вычетом налогового эффекта был восстановлен в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

В декабре 2023 года Группа реализовала 1% акций одного из дочерних предприятий Группы за вознаграждение в сумме 94 млн руб., что не привело к потере контроля над этим предприятием, эффект от данной операции был отражен за счет нераспределенной прибыли в сумме 8 млн руб.

23. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Долгосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	63 762	66 795
Займы без обеспечения	4 457	7 591
Проценты начисленные по кредитам и займам	3 382	1 419
	<u>71 601</u>	<u>75 805</u>
Краткосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	60 110	19 017
Займы без обеспечения	2 239	1 678
Проценты начисленные по кредитам и займам	1 705	1 333
	<u>64 054</u>	<u>22 028</u>
	<u>135 655</u>	<u>97 833</u>

Банковские кредиты с обеспечением

В 2024 году Группа открыла ряд кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, общим лимитом 192 711 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до Ключевой ставки ЦБ РФ+3.80% и сроком погашения в 2025-2037 годах. Группа получила денежные средства в размере 17 719 млн руб. в рамках этих договоров, а также 61 412 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров.

Кроме того, в связи с приобретением долей в совместном и дочерних предприятиях (Примечание 4), Группа признала задолженность по ранее полученным кредитным линиям с лимитом 14 944 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01 % до Ключевой ставки ЦБ РФ+7.66% и сроком погашения до 31 декабря 2025 года в сумме 7 669 млн руб. и 409 млн руб. в отношении основного долга и накопленных процентов соответственно.

В 2024 году 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 6 567 млн руб. в части основного долга и 323 млн руб. в части начисленных процентов.

Кроме того, в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости проектов «Level Нагатинская», второй очереди проекта «Level Стрешнево» и первого этапа второй очереди проекта «Level Павелецкая Сити» Группа осуществила погашение задолженности по кредитным линиям, открытым для финансирования данных проектов, за счет средств эскроу в сумме 24 007 млн руб. и 4 212 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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

средства в размере 6 562 млн руб. в рамках этих договоров, а также 58 736 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров.

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 11 529 млн руб. и 2 232 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 31 декабря 2024 года общая сумма невыбранного кредитного лимита составила 327 165 млн руб. (31 декабря 2023: 191 365 млн руб.).

Займы без обеспечения

В 2024 году Группа заключила договор займа с конечным бенефициаром на сумму 5 260 млн руб. с плавающей процентной ставкой равной Ключевой ставке ЦБ РФ+4% и сроком погашения до 30 сентября 2025 года, по которому получила 2 191 млн руб. Кроме того, были получены денежные средства в рамках заключенного в 2023 году договора со связанной стороной в размере 8 000 млн руб.

В 2024 году Группа досрочно погасила задолженность по ранее заключенным договорам займа со связанными сторонами в сумме 14 723 млн руб. и 1 049 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.

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 КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)
Условия привлечения кредитов и займов

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Банковские кредиты с обеспечением		
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.50%*	75 359	44 795
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.00%*	4 027	14 749
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.50%*	4 456	7 011
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.80%*	14 708	3 762
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.70%*	5 161	3 050
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.40%*	-	1 696
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.15%*	165	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.58%*	7 359	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.80%*	2 290	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4.92%*	6 180	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 6.25%*	2 174	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до 11.00%*	1 993	10 749
	123 872	85 812
Займы без обеспечения		
в рублях по плавающей ставке от 0.31% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4.00%	2 273	3 174
в рублях по ставке от 12.20% до 12.30%	4 423	6 050
в рублях по ставке 0%	-	45
	6 696	9 269
Проценты начисленные по кредитам и займам	5 087	2 752
	135 655	97 833

* 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.

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

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 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года выступили акции и доли в уставном капитале определенных дочерних предприятий Группы, доля которых составила 68% в активах Группы, а также инвестиционные права и запасы балансовой стоимостью 11 569 млн руб. и 37 880 млн руб. соответственно (31 декабря 2023: 73%, 11 295 млн руб. и 34 800 млн руб. соответственно).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(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.

	Неденежные изменения									
	1 января 2024	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заключе- ние и изменение условий договоров	Начис- ление	Зачет при раскрытии счетов эскроу	Зачет встречных требова- ний	Приобре- ние и выбытие дочерних предприя- тий	31 декабря 2024
Банковские кредиты с обеспечением	85 812	72 569	-	(18 171)	-	-	(24 007)	-	7 669	123 872
Займы без обеспечения	9 269	(4 599)	-	1 959	-	-	-	-	67	6 696
Проценты к уплате	2 752	-	(1 874)	(19 982)	-	27 994	(4 212)	-	409	5 087
Обязательства по аренде	4 648	(228)	(135)	-	15	583	-	-	-	4 883
Дивиденды к уплате	-	(12 214)	-	-	-	13 930	-	(1 716)	-	-
	102 481	55 528	(2 009)	(36 194)	15	42 507	(28 219)	(1 716)	8 145	140 538
	Неденежные изменения									
	1 января 2023	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заключе- ние и изменение условий договоров	Начис- ление	Зачет при раскрытии счетов эскроу	Зачет встречных требова- ний	Приобре- ние и выбытие дочерних предприя- тий	31 декабря 2023
Банковские кредиты с обеспечением	68 395	64 098	-	(7 418)	-	-	(11 529)	-	(27 734)	85 812
Займы без обеспечения	6 571	957	-	(1 938)	-	-	-	(2 067)	5 746	9 269
Проценты к уплате	1 558	-	(592)	(7 019)	-	11 636	(2 232)	(32)	(567)	2 752
Обязательства по аренде	1 921	(1 049)	(153)	-	3 630	299	-	-	-	4 648
Дивиденды к уплате	-	(779)	-	-	-	1 029	-	(250)	-	-
	78 445	63 227	(745)	(16 375)	3 630	12 964	(13 761)	(2 349)	(22 555)	102 481

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)**

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

	Балансовая СТОИМОСТЬ	Справедливая СТОИМОСТЬ
31 декабря 2024		
Банковские кредиты с обеспечением, включая проценты к уплате	128 765	129 215
Займы без обеспечения, включая проценты к уплате	6 890	6 751
Торговая и прочая кредиторская задолженность*	10 220	9 691
	145 875	145 657
31 декабря 2023		
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
	109 477	110 661

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

По состоянию на 31 декабря 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 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года, была использована средневзвешенная процентная ставка по заемным средствам, привлеченным Группой, которая составила 24% и 12.30% соответственно.

24. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	2 499	2 579
Прочая кредиторская задолженность	132	113
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	2 631	2 692
Краткосрочная		
Обязательства по договорам реализации	14 736	5 774
Торговая кредиторская задолженность	4 571	3 731
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	1 537	3 146
Чистые активы, приходящиеся на собственников неконтролирующей доли участия в компаниях, зарегистрированных в форме ООО	1 289	1 972
Прочие налоги к уплате	466	219
Прочая кредиторская задолженность	192	103
Авансы полученные прочие	185	62
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	22 976	15 007
	25 607	17 699

По состоянию на 31 декабря 2024 года торговая кредиторская задолженность включает дисконтированную задолженность в отношении полученных в прошлые годы разрешений на изменение вида использования собственных земельных участков в сумме 2 498 млн руб. и 418 млн руб. в долгосрочной и краткосрочной части соответственно (2023: 2 579 млн руб. и 621 млн руб. соответственно).

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В 2023 году 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 18). По состоянию на 31 декабря 2024 года задолженность была полностью погашена.

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

25. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв по убыточным договорам	Резерв на расходы по заверше- нию строи- тельства	Резерв на вознаграж- дение работникам	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2023	-	361	319	59	739
Начисление резерва	-	1 017	583	8	1 608
Эффект от передачи контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	-	-	(9)	(59)	(68)
Восстановление резерва	-	-	(84)	-	(84)
Использование резерва	-	(546)	(318)	-	(864)
На 31 декабря 2023	-	832	491	8	1 331
Начисление резерва	2 239	1 500	805	67	4 611
Эффект от приобретения дочерних предприятий	-	-	-	67	67
Восстановление резерва	-	-	(17)	(25)	(42)
Использование резерва	-	(801)	(624)	(36)	(1 461)
На 31 декабря 2024	2 239	1 531	655	81	4 506

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.

Резерв по убыточным договорам относится к обязательству по строительству объекта, которое Группа приняла на себя при приобретении 51% доли в предприятии, владеющем правами на аренду земельных участков в городе Москве (Примечание 4). Сумма резерва признана как разница между ожидаемым возмещением и плановой себестоимостью строительства объекта в размере 2 239 млн руб., из которых 1 567 млн руб. относится к долгосрочной части, а 672 млн руб. – к краткосрочной.

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 2024 году Группа начислила резерв на расходы по завершению строительства в основном в отношении проектов «Level Нагатинская», «Level Павелецкая Сити» и «Level Стрешнево» в размере 1 500 млн руб., а также использовала 49 млн руб. ранее начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Стрешнево», 238 млн руб. начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» и 514 млн руб. начисленных резервов в отношении проекта «Level Нагатинская» (2023: начислила резерв на расходы по завершению строительства в основном в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» в размере 991 млн руб., а также использовала 340 млн руб. ранее начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Стрешнево» и 208 млн руб. начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити»).

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой оценку будущих расходов по выплатам отпускных и премий.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

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

26. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ

Суммы по активам в форме права пользования включены в состав запасов или инвестиционных прав в зависимости от этапа строительства проекта.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Активы в форме права пользования в составе основных средств		
Поступления	153	-
Изменение условий договоров аренды	13	-
Амортизация	(43)	-
На конец периода	<u>123</u>	<u>-</u>
Активы в форме права пользования в составе инвестиционных прав		
На начало периода	3 513	1 789
Поступления	-	3 943
Реклассификация в состав запасов	(3 451)	(2 080)
Изменение условий договоров аренды	-	(139)
На конец периода	<u>62</u>	<u>3 513</u>
Активы в форме права пользования в составе запасов		
На начало периода	2 323	1 379
Реклассификация из инвестиционных прав	3 451	2 080
Изменение условий договоров аренды	(151)	(174)
Амортизация	(656)	(661)
Выбытие	-	(301)
На конец периода	<u>4 967</u>	<u>2 323</u>
	<u>5 152</u>	<u>5 836</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Обязательства по аренде		
На начало периода	4 648	1 921
Поступления	153	3 943
Изменение условий договоров аренды	(138)	(313)
Погашение, включая начисленные проценты	(363)	(1 202)
Начисление процентных расходов	583	299
На конец периода	<u>4 883</u>	<u>4 648</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 2024 году 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 151 млн руб. (2023: 313 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 КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)****27. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ**

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Управление заемным капиталом

Группа управляет заемным капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных средств и операционных доходов.

Категории финансовых инструментов приведены ниже:

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	9 385	28 825
Прочие финансовые активы	27 090	10 806
Дебиторская задолженность	<u>1 259</u>	<u>1 953</u>
Финансовые обязательства по амортизированной стоимости		
Кредиты и займы	135 655	97 833
Обязательства по аренде	4 883	4 648
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>10 220</u>	<u>11 644</u>

Управление риском изменения процентных ставок

Деятельность Группы подвержена риску изменения процентной ставки, так как предприятия Группы привлекают заемные средства с фиксированными и плавающими ставками процента.

Приведенный ниже анализ чувствительности проводился исходя из процентного риска по производным инструментам на отчетную дату. Обязательства с плавающей процентной ставкой проанализированы на основании допущения о том, что сумма задолженности в течение отчетного периода была постоянной и равнялась сумме задолженности на отчетную дату.

Если бы процентные ставки изменились на 100 базисных пунктов в сторону повышения при сохранении на том же уровне всех прочих переменных, то прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2024, снизилась бы на 147 млн руб. (прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, снизилась бы на 85 млн руб.).

Управление валютным риском

Деятельность Группы подвержена валютным рискам. В 2024 году Группа разместила денежные средства на депозит в юанях сроком на 91 день под 17% годовых, остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 10 974 млн руб. Кроме того, остаток по счету РЕПО средств, номинированных в юанях, составляет 1 047 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2023 года денежных средств, номинированных в иностранной валюте, не было.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

На 31 декабря 2024 года курс юаня по отношению к рублю по данным ЦБ РФ составил 13,43 рубля за юань. Если бы по состоянию на 31 декабря 2024 года курс юаня по отношению к рублю увеличился (уменьшился) на 10% при сохранении всех прочих переменных, это бы привело к увеличению (уменьшению) прибыли на 1 202 млн руб.

Управление кредитным риском

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 дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

(i) Продажа жилой недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты с использованием эскроу счетов.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

В отношении дебиторской задолженности арендаторов условиями договора аренды предусмотрен обеспечительный платеж в размере ежемесячной арендной платы, который в случае необходимости может быть зачтен в счет погашения.

(iii) Займы выданные

Группа создает резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по выданным займам в случае, если происходят события, которые могут существенно повлиять на изменение условий заключенных договоров, например изменение процентных ставок или сроков возврата денежных средств. Оценка суммы таких резервов производится индивидуально по каждому договору.

Изменение в сумме резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и дебиторской задолженности составило:

	2024	2023
На начало периода	131	81
Начисление	1 153	88
Восстановление	-	(33)
Эффект от приобретения дочерних предприятий	95	-
Списание дебиторской задолженности за счет резерва	(92)	-
Эффект от передачи контроля над дочерним предприятием в результате реорганизации	-	(5)
На конец периода	1 287	131

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

В таблице ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

31 декабря 2024

	Балансовая стоимость	Итого	Менее одного года	От года до двух лет	От двух до пяти лет	Более пяти лет
Банковские кредиты с обеспечением	123 872	155 086	67 240	35 344	44 092	8 410
Займы без обеспечения	6 696	6 696	2 239	34	4 423	-
Проценты к уплате	5 087	28 171	3 894	2 188	2 970	19 119
Обязательства по аренде	4 883	6 615	81	5 087	49	1 398
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10 220	10 780	8 749	2 013	18	-
	150 758	207 348	82 203	44 666	51 552	28 927

31 декабря 2023

	Балансовая стоимость	Итого	Менее одного года	От года до двух лет	От двух до пяти лет	Более пяти лет
Банковские кредиты с обеспечением	85 812	100 252	20 294	40 674	39 247	37
Займы без обеспечения	9 269	11 228	1 683	48	9 497	-
Проценты к уплате	2 752	7 495	2 710	1 623	3 123	39
Обязательства по аренде	4 648	6 398	1 171	1 555	2 274	1 398
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 644	12 660	9 480	1 492	1 688	-
	114 125	138 033	35 338	45 392	55 829	1 474

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
*(в миллионах российских рублей)***28. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ**

По состоянию на 31 декабря 2024 года размер неконтролирующей доли участия составил 4 692 млн руб. (31 декабря 2023: 4 318 млн руб.). Неконтролирующая доля участия Группы начислена в основном в отношении проекта «Level Павелецкая Сити», строительство которого находится в активной стадии.

В 2024 году Группа объявила и выплатила дивиденды владельцам неконтролирующих долей в составе капитала в размере 1 947 млн руб. (2023: 835 млн руб.) (Примечание 22).

В декабре 2023 года Группа реализовала 1% акций дочернего предприятия, основным активом которого является проект «Level Павелецкая Сити», что не привело к потере контроля Группы над этим предприятием. Эффект от данной операции составил 86 млн руб. и был отражен в капитале.

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные активы	2 314	1 675
Краткосрочные активы	25 856	28 513
Долгосрочные обязательства	(3 408)	(3 436)
Краткосрочные обязательства	(15 473)	(18 131)
Чистые активы	9 289	8 621
Собственный капитал акционеров Компании	4 597	4 303
Неконтролирующие доли	4 692	4 318
Выручка	14 910	14 102
Прибыль за год	4 562	6 619
Общая совокупная прибыль за год	4 562	6 619
<i>Причитающаяся:</i>		
Акционерам Компании	2 241	3 382
Неконтролирующим долям	2 321	3 237
Операции с неконтролирующими долями	(1 947)	(749)
Потоки денежных средств использованных в операционной деятельности	(2 890)	(3 275)
Потоки денежных средств использованных в инвестиционной деятельности	(5 232)	(1 492)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	9 109	4 763
Увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто	987	(4)

29. 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

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	-	216
Займы полученные, без обеспечения	-	(3 086)

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	7 029	711
Авансы выданные	1 431	11
Торговая дебиторская задолженность	36	40
Прочая дебиторская задолженность	131	218
Займы полученные, без обеспечения	(2 191)	(1 592)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(111)	(146)
Авансы полученные	(3)	(9)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>(281)</u>	<u>(13)</u>

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

	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Долгосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	3 487	426
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	<u>(399)</u>	<u>(7)</u>
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	1 401	5 085
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	-	(55)
Активы по договорам реализации объектов недвижимости	316	158
Торговая дебиторская задолженность	8	14
Прочая дебиторская задолженность	7	6
Займы полученные, без обеспечения	-	(45)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>(13)</u>	<u>(1)</u>

в) остатки по операциям с прочими связанными сторонами

	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Долгосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	-	441
Займы полученные, без обеспечения	(4 393)	(4 441)
Обязательства по аренде	<u>(24)</u>	<u>-</u>
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	3 516	3 634
Авансы выданные	18	27
Активы по договорам реализации объектов недвижимости	192	131
Прочая дебиторская задолженность	-	94
Займы полученные, без обеспечения	(48)	(35)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(45)	(31)
Обязательства по аренде	<u>(28)</u>	<u>-</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Выручка от аренды	-	50
Прочая выручка	59	29
Приобретение основных средств и инвестиционной недвижимости	(2 313)	-
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(5)	-
Проценты к получению	130	37
Эффект от дисконтирования займов	-	(27)
Проценты к уплате	(234)	(125)
Процентные доходы по дисконтированным займам	38	(173)
Финансовые доходы	1	-
Расходы на благотворительность	(13)	(43)
Прочие расходы	<u>-</u>	<u>(4)</u>
Капитализированные проценты по займам связанных сторон не отраженные в составе расходов	73	-

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)
д) доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем лиц, осуществляющих значительное влияние

	2024	2023
Выручка от продажи недвижимости	137	87
Выручка от аренды	7	-
Прочая выручка	1	1
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(60)	-
Приобретение инвестиционных прав	-	(500)
Административные расходы	(7)	-
Прочие расходы	(3)	-
Процентные доходы по дисконтированным займам	504	421
Проценты к получению	478	112
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(325)	-

е) доходы и расходы с прочими связанными сторонами

	2024	2023
Выручка от продажи недвижимости	62	37
Выручка от аренды	-	5
Прочая выручка	-	5
Приобретение основных средств и инвестиционной недвижимости	-	(1 547)
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(2)	(2)
Административные расходы	(40)	(73)
Прочие расходы	(1)	(3)
Проценты к получению	260	289
Процентные доходы по дисконтированным займам	230	258
Проценты к уплате	(554)	(594)
Эффект от дисконтирования займов	(495)	(223)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(12)	-
Капитализированные проценты по займам связанных сторон не отраженные в составе расходов	550	378

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

	2024	2023
Заработная плата и премии	509	234
Социальные отчисления	81	35
	590	269

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

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

30. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

По состоянию на 31 декабря 2024 года на территории РФ работало 49 компаний Группы (31 декабря 2023: 39 компаний Группы). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Основные дочерние предприятия Группы приведены ниже в таблице:

	Страна регистрации	Вид деятельности	Эффективная доля собственности	
			31 декабря 2024	31 декабря 2023
ООО Специализированный застройщик «Дубининская 59»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	50.00%	50.00%
АО Специализированный застройщик «Левел Академическая»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
АО Специализированный застройщик «Вектор Движения»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
АО Специализированный застройщик «Ильменский»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	50.00%	50.00%
АО Специализированный застройщик «Селигерский»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	51.00%	51.00%
ООО Специализированный застройщик «БазисИнвест»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
ООО Специализированный застройщик «А Плейс Девелопмент»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	63.25%	63.25%
ООО Специализированный застройщик «Инвестиционное развитие»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	75.50%	75.50%
ООО Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
АО Специализированный застройщик «Московский комбинат строительных материалов»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
ООО Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	100.00%	100.00%
ООО Специализированный застройщик «Джевоссет»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	51.00%	-
ООО Специализированный застройщик «Звенигородская Инвест»	Россия	Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика	51.00%	51.00%

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)****31. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА****Обязательства будущих периодов**

Оценка предстоящих расходов Группы по объектам недвижимости, в отношении которых существуют обязательства перед покупателями и строительство которых на отчетную дату не завершено, представлена ниже:

	2024	2023
Обязательства будущих периодов	<u>90 247</u>	<u>65 219</u>
	<u>90 247</u>	<u>65 219</u>

Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 31 декабря 2024 года (Примечание 25).

Условные активы и обязательства

В 2024 году Группа приобрела 51% доли предприятия, владеющего правами аренды на земельные участки в городе Москве (Примечание 4). Договором купли-продажи доли в уставном капитале данного предприятия предусмотрена выплата дополнительного вознаграждения продавцам при условии получения Группой прав аренды на определенные земельные участки в городе Москве не позднее 30 июня 2026 года. Группа оценивает условный актив и обязательство как дисконтированную величину потенциального вознаграждения на предполагаемую дату платежа в размере 2 369 млн руб.

В 2024 году Группа заключила два договора на реализацию проектов по комплексному развитию территории нежилой застройки города Москвы (далее – «КРТ»):

- КРТ Перово – в рамках реализации проекта Группа осуществит деятельность по КРТ общей площадью 4.49 га, расположенной в производственной зоне №24 «Карачарово». Срок действия данного договора составляет 5 лет;
- КРТ Тушино – в рамках реализации проекта Группа осуществит деятельность по КРТ общей площадью 46.3 га, расположенной в производственной зоне № 42 «Тушино». Срок действия данного договора составляет 14 лет.

По состоянию на 31 декабря 2024 года определение расчетной оценки влияния обязательств по данным договорам на консолидированную финансовую отчетность Группы является практически неосуществимым, поскольку бюджеты по реализации данных проектов находятся в стадии разработки.

В 2023 году Группа заключила ряд договоров участия в долевом строительстве с дочерним предприятием, выбывшим из Группы в результате реорганизации (Примечание 4). По условиям договоров, Группа приобретает коммерческие помещения и машиноместа в проекте, находящемся в завершающей стадии строительства, с отсрочкой передачи объектов недвижимости и оплаты до 2024 года. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа не признала активы и обязательства в связи с этими договорами.

32. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В марте 2025 года в отношении конечного бенефициара Группы начато судебное разбирательство, которое не имеет отношения к деятельности Группы.

Дивиденды

В мае 2025 года Группа объявила и выплатила дивиденды собственникам Компании в размере 6 000 млн руб. и 2 851 млн руб. соответственно.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
(в миллионах российских рублей)

Инвестиционные права и запасы

В 2025 году Группа получила разрешение на строительство второй очереди проекта «Level Южнопортовая» и бизнес-центра «Level work Воронцовская», а также завершила строительство второй очереди проекта «Level Мичуринский».

В марте 2025 года Группа завершила часть сделки по приобретению 100% долей двух предприятий, владеющих правами аренды на земельные участки в городе Москве, аванс на покупку которых был выплачен в 2024 году (Примечание 19). На данных земельных участках Группа планирует строительство жилого и многофункционального комплексов.

Займы выданные

В марте 2025 года был погашен заем, выданный собственнику Компании в декабре 2024 года, в сумме 7 000 млн руб. (Примечание 20).

Операции с кредитами и займами

В январе 2025 года Группа продлила срок действия договора займа, заключенного с конечным бенефициаром в 2024 году (Примечание 23), до 31 декабря 2027 года, а его сумму увеличила до 7 500 млн руб. В рамках этого договора Группа привлекла 5 309 млн руб.

Кроме того, в рамках ранее открытых кредитных линий и займов Группа получила денежные средства в размере 19 361 млн руб. и погасила 14 974 млн руб. основного долга и 2 087 млн руб. начисленных процентов.