

ООО «Левел Групп»

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность за
первое полугодие 2025 года
(неаудированная)

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)	1
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННАЯ):	
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	4
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	5
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	6
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	7
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	9-31
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ	10
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	11
4. ВЫРУЧКА	11
5. СЕБЕСТОИМОСТЬ	11
6. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	12
7. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	12
8. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ	12
9. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	13
10. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	13
11. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	14
12. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	14
13. ЗАПАСЫ	15
14. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	16
15. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	16
16. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	17
17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	19
18. КАПИТАЛ	19
19. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	20
20. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	25
21. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	26
22. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ	27
23. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	28
24. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	28
25. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	30
26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	31

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ
ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ООО «Левел Групп» («Компания») и его дочерних предприятий («Группа»), состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 года, промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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

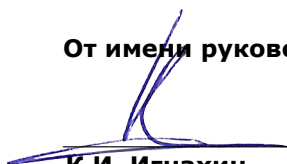
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т. ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения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

Руководство также несет ответственность за:

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

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, была утверждена руководством 30 сентября 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»

30 сентября 2025 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Участникам ООО «Левел Групп»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении общества с ограниченной ответственностью «Левел Групп» и его дочерних организаций (далее - «Группа») по состоянию на 30 июня 2025 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний. Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («МСФО (IAS) 34»). Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Вывод

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

Турушев Сергей Евгеньевич
Руководитель задания
АО ДРТ
(ОПНЗ № 12006020384)

Москва, Россия
30 сентября 2025 года



ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2025	31 декабря 2024
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		1 673	1 669
Нематериальные активы		197	199
Инвестиционная недвижимость	11	4 965	1 805
Инвестиционные права	12	33 706	25 938
Инвестиции в совместные и ассоциированные предприятия		2	3
Прочие финансовые активы	16	4 098	4 437
Авансы выданные	15	650	849
Отложенные налоговые активы		4 617	3 643
Итого внеоборотные активы		49 908	38 543
Оборотные активы			
Запасы	13	49 475	41 209
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	14	71 555	57 171
Авансы выданные	15	21 951	18 541
Предоплата по налогу на прибыль		242	775
Прочие финансовые активы	16	3 063	22 653
Прочие оборотные активы		1 971	1 790
Денежные средства и их эквиваленты	17	27 400	9 385
Итого оборотные активы		175 657	151 524
Активы, предназначенные для продажи		-	350
Итого активы		225 565	190 417
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	18	1 646	1 646
Нераспределенная прибыль		7 176	9 005
Итого капитал, причитающийся собственникам Компании		8 822	10 651
Неконтролирующие доли	23	2 249	4 692
Итого капитал		11 071	15 343
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	67 236	71 601
Кредиторская задолженность	20	2 768	2 631
Обязательства по аренде	22	15 394	4 826
Резервы предстоящих расходов	21	1 567	1 567
Отложенные налоговые обязательства		4 738	3 824
Итого долгосрочные обязательства		91 703	84 449
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	88 497	64 054
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	20	28 143	22 976
Обязательства по аренде	22	2 415	57
Обязательства по производным финансовым инструментам		62	-
Резервы предстоящих расходов	21	3 331	2 939
Обязательства по налогу на прибыль		343	599
Итого краткосрочные обязательства		122 791	90 625
Итого обязательства		214 494	175 074
Итого капитал и обязательства		225 565	190 417

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-31, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2025	30 июня 2024
Выручка от реализации недвижимости	4	44 133	32 252
Прочая выручка	4	1 726	636
Итого выручка		45 859	32 888
Себестоимость реализованной недвижимости	5	(20 910)	(15 956)
Прочая себестоимость	5	(1 230)	(371)
Итого себестоимость		(22 140)	(16 327)
Валовая прибыль		23 719	16 561
Коммерческие расходы	6	(2 207)	(1 773)
Административные расходы	7	(1 005)	(677)
Прочие доходы и расходы, нетто		1 069	(28)
Результаты от операционной деятельности		21 576	14 083
Финансовые доходы	9	3 612	3 345
Финансовые расходы	9	(22 311)	(11 335)
(Начисление)/восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам		(185)	3
Чистые финансовые расходы		(18 884)	(7 987)
Доля в прибыли совместного предприятия		-	105
Прибыль до налогообложения		2 692	6 201
Расход по налогу на прибыль	10	(670)	(1 362)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		2 022	4 839
<i>Причитающиеся:</i>			
Собственникам Компании		1 125	3 465
Держателям неконтролирующих долей		897	1 374
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		2 022	4 839

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

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-31, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(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	-	3 465	3 465	1 374	4 839
Операции с собственниками Компании					
Дивиденды	18	-	(1 300)	(1 947)	(3 247)
Увеличение уставного капитала		196	196	-	196
Эффект от дисконтирования займов, полученных от собственников за вычетом налога на прибыль		-	(1 567)	-	(1 567)
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по займам, выданным собственникам за вычетом налога на прибыль		-	(369)	-	(369)
Эффект от дисконтирования займов выданных собственникам за вычетом налога на прибыль	16	-	(187)	-	(187)
Итого по операциям с собственниками Компании		196	(3 423)	(1 947)	(5 174)
Остаток по состоянию на 30 июня 2024	1 646	13 344	14 990	3 745	18 735
Остаток по состоянию на 1 января 2025	1 646	9 005	10 651	4 692	15 343
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	1 125	1 125	897	2 022
Операции с собственниками Компании					
Дивиденды	18	-	(2 940)	(3 340)	(6 280)
Выкуп акций дочерних предприятий с неконтролирующей долей		-	(14)	-	(14)
Итого по операциям с собственниками Компании		-	(2 954)	(3 340)	(6 294)
Остаток по состоянию на 30 июня 2025	1 646	7 176	8 822	2 249	11 071

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-31, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

Прим.	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Денежные потоки от операционной деятельности		
Прибыль за отчетный период	2 022	4 839
Корректировки		
Амортизация основных средств и инвестиционной недвижимости	96	101
Амортизация активов в форме права пользования, включенная в состав себестоимости	22 474	334
Начисление/(восстановление) резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	185	(3)
Финансовые доходы	9 (3 612)	(3 345)
Финансовые расходы	9 18 801	10 057
Процентные расходы по арендным обязательствам	9, 22 977	284
Величина значительного компонента финансирования, учтенного в составе выручки	(143)	(57)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	9 223	84
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке	(11 336)	(4 562)
Убыток по операциям с валютой, нетто	9 2 310	910
Расход по налогу на прибыль	10 670	1 362
Изменения		
Запасов	(8 715)	(5 465)
Дебиторской задолженности, включая договорные активы по реализации объектов недвижимости и авансы выданные	(17 110)	(9 123)
Кредиторской задолженности, включая договорные обязательства по реализации объектов недвижимости	(15 629)	(7 580)
Резервов	392	201
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*	(30 395)	(11 963)
Налог на прибыль уплаченный	(1 067)	(1 177)
Проценты уплаченные	(494)	(1 869)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(31 956)	(15 009)

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-31, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

		За полугодие, закончившееся	
	Прим.	30 июня 2025	30 июня 2024
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		2 383	2 362
Займы выданные		(7)	(11 139)
Погашение займов выданных		7 047	11 431
Депозиты со сроком от 3-х месяцев		10 998	(10 000)
Приобретения инвестиционной недвижимости и основных средств		(334)	(217)
Реализация инвестиционных прав		1 320	8
Приобретения инвестиционных прав		(855)	(6 210)
Чистый поток денежных средств от/ (использованных в) инвестиционной деятельности		20 552	(13 765)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов	19	32 677	45 801
Погашение кредитов и займов**	19	(280)	(7 731)
Погашение обязательств по аренде	19, 22	(24)	(128)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		(14)	-
Дивиденды и прочие выплаты	18	(2 940)	(1 553)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		29 419	36 389
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		18 015	7 615
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	17	9 385	28 825
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	17	27 400	36 440

* 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 35 249 млн руб. (первое полугодие 2024: 41 371 млн руб.).

** В составе потоков денежных средств от операционной и финансовой деятельности не учтены денежные средства, направленные со счетов эскроу при их раскрытии на погашение кредитов, открытых для финансирования проектов в сумме 14 909 млн руб. (первое полугодие 2024: 14 453 млн руб.).

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-31, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

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, Российская Федерация, г. Москва, ул. Валовая, дом 35.

В феврале 2025 года Общее собрание участников Компании утвердило решение о реорганизации Компании в форме присоединения к Компании ее материнской компании, с помощью которой конечный бенефициар осуществляет свои права владения. 2 июля 2025 года процесс реорганизации был завершен, в результате чего конечный бенефициар стал прямым участником Компании, при этом его доля владения не изменилась. Остатки и операции присоединенной материнской компании включены в периметр консолидации Группы ретроспективно.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года конечным бенефициаром Группы является г-н Мошкович В.Н. В первом полугодии 2025 года эффективная доля владения конечного бенефициара уменьшилась с 51% до 48.55%. Остальными участниками являются топ-менеджеры Группы.

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

Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Влияние международных санкций против Российской Федерации

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 21 февраля 2022 года Президентом Российской Федерации были подписаны указы о признании самопровозглашенных Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины, после этого иностранные официальные лица объявили о дополнительных санкциях. Также были введены санкции в отношении конечного бенефициара Группы, которые, по мнению руководства, не 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,

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

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 финансовой отчетности, исходя из интерпретации руководством действующего налогового законодательства, а возможные обязательства, вероятность 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 финансовую отчетность.

Непрерывность деятельности

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

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

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

Заявление о соответствии МСФО

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

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в частности, учетные политики и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность утверждена Генеральным директором Компании К.И. Игнахиным и Заместителем генерального директора по экономике и финансам Е.С. Ворониной 30 сентября 2025 года.

Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

Сезонный характер деятельности

Операционная деятельность Группы не подвержена влиянию сезонности.

3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

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

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности были использованы те же учетные политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, за исключением влияния применения следующих поправок, вступивших в силу 1 января 2025 года:

- Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют».

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

4. ВЫРУЧКА

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	40 631	29 238
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	592	510
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	2 424	2 403
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	486	101
Выручка от реализации строительных услуг, признанная в течение времени	821	164
Выручка от реализации услуг аренды	594	133
Прочая выручка	311	339
	45 859	32 888

5. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	18 805	14 155
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	249	182
Себестоимость реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	1 573	1 547
Себестоимость реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	283	72
Себестоимость реализации строительных услуг, признанная в течение времени	937	193
Себестоимость реализации услуг аренды	251	104
Прочая себестоимость	42	74
	22 140	16 327

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

6. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Агентское вознаграждение	863	624
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	796	715
Расходы на оплату труда	182	167
Эксплуатационные расходы	117	85
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	109	59
Амортизация	86	100
Прочие услуги	25	5
Прочие коммерческие расходы	29	18
	2 207	1 773

В первом полугодии 2025 года Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 765 млн руб. в состав прочих оборотных активов и списала затраты в коммерческие расходы текущего периода в размере 863 млн руб. (первое полугодие 2024: 902 млн руб. и 624 млн руб. соответственно).

7. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Расходы на оплату труда	764	496
Прочие услуги	65	38
Профессиональные и консультационные услуги	58	51
Аренда	53	35
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	16	31
Прочие административные расходы	49	26
	1 005	677

8. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Заработная плата и премии	749	540
Социальные отчисления	197	123
	946	663

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

9. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Финансовые доходы		
Проценты к получению	2 690	2 844
Процентные доходы по дисконтированным займам	569	400
Эффект от дисконтирования займов	151	101
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	141	-
Процентные доходы по финансовому лизингу	61	-
	3 612	3 345
Финансовые расходы		
Процентные расходы до капитализации	20 135	9 581
Капитализированные процентные расходы в стоимости инвестиционных прав	(1 994)	(593)
Убыток по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто	2 310	910
Процентные расходы по арендным обязательствам	977	284
Процентные расходы по дисконтированной задолженности	242	400
Расход по финансовому компоненту	223	84
Убыток от производных финансовых инструментов	116	-
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	-	430
Прочие финансовые расходы	302	239
	22 311	11 335

Процентные расходы до капитализации включают проценты по кредитам и займам, начисленные в первом полугодии 2025 года в размере 3 315 млн руб. (первое полугодие 2024: 1 894 млн руб.) и дополнительно начисленные проценты по кредитам с использованием счетов эскроу в размере 16 820 млн руб. (первое полугодие 2024: 7 687 млн руб.).

В первом полугодии 2025 года процентные расходы, капитализированные Группой в стоимость инвестиционных прав, были признаны в составе себестоимости текущего периода в сумме 233 млн руб. (первое полугодие 2024: 186 млн руб.).

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

10. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль в первом полугодии 2025 и 2024 годов составил:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(458)	(1 815)
	(458)	(1 815)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(212)	453
	(670)	(1 362)

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – ставка российского налога на прибыль предприятий, которая составляет 25% (первое полугодие 2024: 20%).

Сверка эффективной ставки налога на прибыль за первое полугодие 2025 и 2024 годов представлена ниже:

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Прибыль до налогообложения	2 692	6 201
Налог по установленной ставке	(673)	(1 240)
Расходы, не принимаемые для налогообложения, учитываемые в составе себестоимости	3	(122)
Расход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)	(670)	(1 362)
Эффективная ставка	25%	22%

11. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию	На стадии строительства	Итого
На 1 января 2024	18	-	18
Поступления	465	-	465
Амортизация	(1)	-	(1)
На 30 июня 2024	482	-	482
На 1 января 2025	466	1 339	1 805
Поступления	-	230	230
Передача в эксплуатацию	1 424	(1 424)	-
Реклассификация из состава основных средств	4	-	4
Реклассификация из незавершенного строительства	-	3 147	3 147
Реклассификация из готовой продукции	-	229	229
Амортизация	(1)	-	(1)
Выбытия	(449)	-	(449)
На 30 июня 2025	1 444	3 521	4 965

Поступления

В первом полугодии 2025 года Группа приняла решение сдавать в аренду строящийся объект школы «Летово Джуниор», а также детское образовательное учреждение «Летово Кидс Павелецкая» в составе первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» (строительство завершено в 2023 году), в связи с этим их стоимость была реклассифицирована из состава незавершенного строительства и готовой продукции, соответственно. Также Группа ввела в эксплуатацию бизнес-центр «Level Причальный».

Выбытия

В первом полугодии 2025 года Группа заключила договор аренды с правом выкупа объектов инвестиционной недвижимости для оказания образовательных услуг, приобретенных в первом полугодии 2024 года. В связи с этим Группа прекратила признание данных объектов в качестве инвестиционной недвижимости и признала дебиторскую задолженность по финансовому лизингу, равную чистой инвестиции в аренду (Примечание 16).

12. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	Инвестиционные права
На 1 января 2024	13 824
Поступления	2 457
Реклассификация в состав запасов	(5 228)
На 30 июня 2024	11 053
На 1 января 2025	25 938
Поступления	17 114
Реклассификация в состав запасов	(9 346)
На 30 июня 2025	33 706

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Поступления

В первом полугодии 2025 года Группа завершила сделку по приобретению 100% доли двух предприятий, владеющих правами на аренду земельных участков в городе Москве, аванс на покупку которых был выплачен в 2024 году (Примечание 15). Также Группа выкупила 20% доли в одной из дочерних компаний, владеющей правами на аренду земельных участков в городе Москве, тем самым доведя свою долю владения в ней до 51%. На данных земельных участках Группа планирует строительство жилых и многофункциональных комплексов.

Кроме этого, Группа получила разрешение на изменение вида использования арендуемых земельных участков по второй очереди проекта «Level Южнопортовая», второго этапа «Level Звенигородская», а также «Level Войковская», в связи с чем признала соответствующие активы в форме права пользования и обязательства в отношении данных договоров.

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

В первом полугодии 2024 года несколько участников Компании внесли в качестве вклада в уставный капитал 49% доли в предприятии, тем самым доведя долю Группы в нем до 100%. В текущем периоде данное предприятие заключило договор о комплексном развитии территории нежилой застройки в городе Москве. Расходы на заключение этого договора в сумме 468 млн руб. и стоимость юридически переданной 49% доли в оценке по справедливой стоимости в размере 196 млн руб. были учтены в составе инвестиционных прав.

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

В первом полугодии 2025 года Группа признала в качестве расходов на поступление инвестиционных прав расходы на приобретение долей дочерних компаний и прав на аренду земельных участков в сумме 1 254 млн руб., расходы на получение разрешений на изменение вида использования земельных участков в сумме 12 287 млн руб., капитализированные процентные расходы по заемным средствам в сумме 1 994 млн руб., а также другие расходы, связанные с приобретением инвестиционных прав в сумме 1 579 млн руб. (первое полугодие 2024: 818 млн руб., расходов на получение разрешений не было, 668 млн руб. и 971 млн руб. соответственно).

Реклассификация в состав запасов

В первом полугодии 2025 года Группа начала строительство новых проектов: «Level work Воронцовская» и второй очереди «Level Южнопортовая» (первое полугодие 2024: первого этапа проекта «Level Звенигородская»). В связи с этим Группа реклассифицировала стоимость данных проектов в состав запасов.

Реализация проектов

В 2024 году Группа заключила договор на реализацию одного из перспективных проектов, но по состоянию на 31 декабря 2024 года сделка не была завершена, и Группа реклассифицировала балансовую стоимость данного объекта в состав активов для продажи. В первом полугодии 2025 года Группа завершила сделку и признала прибыль в размере 970 млн руб.

13. ЗАПАСЫ

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	47 960	39 487
Готовая продукция	1 356	1 449
Сырье и материалы	159	273
	49 475	41 209

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

В первом полугодии 2025 года Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию объекты жилой недвижимости второй очереди проекта «Level Мичуринский» (2024: объекты жилой недвижимости проекта «Level Нагатинская», второй очереди проекта «Level Стрешнево» и первого этапа второй очереди проекта «Level Павелецкая Сити»).

Затраты в незавершенном строительстве в сумме 34 428 млн руб. относятся к объектам, которые будут введены в эксплуатацию более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2024: 24 695 млн руб.).

14. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Активы по договорам реализации	66 940	54 691
Торговая дебиторская задолженность	1 967	574
Прочая дебиторская задолженность	1 095	1 147
НДС к возмещению	2 120	1 221
	72 122	57 633
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(567)	(462)
	71 555	57 171

Активы по договорам реализации Группы в сумме 10 305 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2024: 7 913 млн руб.).

15. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные		
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	650	849
	650	849
Краткосрочные		
Авансы, выданные под строительство	21 264	17 350
Авансы выданные прочие	973	1 511
	22 237	18 861
Резерв по сомнительным долгам	(286)	(320)
	21 951	18 541

По состоянию на 30 июня 2025 года Группа отразила авансы, выданные на приобретение прав аренды на земельные участки по адресу: г. Москва, Лианозовский проезд, д. 6. (31 декабря 2024 года - 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). В первом полугодии 2025 года сделка по приобретению 100% долей двух вышеуказанных предприятий была завершена (Примечание 12).

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

16. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные		
Займы выданные	3 775	4 567
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(449)	(501)
Проценты к получению	402	371
Дебиторская задолженность по финансовому лизингу	370	-
	4 098	4 437
Краткосрочные		
Займы выданные	1 953	10 822
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(112)	-
Проценты к получению	1 165	857
Дебиторская задолженность по финансовому лизингу	57	-
Депозиты сроком от трех месяцев до одного года в иностранной валюте	-	10 974
	3 063	22 653
	7 161	27 090

	Ставка по финансовым активам	Срок погашения	30 июня 2025
Долгосрочные			
Займы выданные собственникам Компании	5.45%	2026	3 775
			3 775
Краткосрочные			
Займы выданные связанным сторонам	от 1.1% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.00%		844
Займы выданные третьим сторонам	от 2.00% до 14.00%		1 109
			1 953

	Ставка по финансовым активам	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

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 первом полугодии 2025 года собственник Компании осуществил погашение займа на сумму 7 000 млн руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

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.

Операции со связанными сторонами

В первом полугодии 2025 года связанные стороны осуществили погашение займов на общую сумму 3 387 млн руб., в том числе посредством взаимозачета с задолженностью по дивидендам.

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 9).

Операции с третьими сторонами

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

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

Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков

По состоянию на 30 июня 2025 года Группа отразила резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по долгосрочным займам, выданным одному из собственников в сумме 449 млн руб. (31 декабря 2024: 399 млн руб.), а также третьей стороне в сумме 112 млн руб. (31 декабря 2024: 102 млн руб.)

Дебиторская задолженность по финансовому лизингу

В таблице ниже приведены условия договоров финансового лизинга и сроки погашения дебиторской задолженности как по процентным платежам, так и по основной сумме долга.

	Ставка	Срок погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2025	Итого	Менее одного года	От года до двух лет	От двух до пяти лет
Дебиторская задолженность по финансовому лизингу	от 30.60% до 33.70%	2027- 2029	<u>427</u>	<u>747</u>	167	167	413

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

17. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Денежные средства в рублях	2 510	488
Денежные средства в иностранной валюте	2	1 050
Банковские депозиты краткосрочные в рублях	14 640	7 847
Банковские депозиты краткосрочные в иностранной валюте	10 248	-
	27 400	9 385
Справочно: средства дольщиков на счетах эскроу	209 787	192 801

По состоянию на 30 июня 2025 года большая часть денежных средств и их эквивалентов сконцентрирована в двух российских банках - ПАО «Банк ВТБ» и ПАО «Сбербанк» (31 декабря 2024: в двух российских банках - ПАО «Банк ВТБ» и ПАО «Сбербанк»). Денежные средства были размещены на депозитах в рублях на срок до 3-х месяцев под ставки от 19.04% до 19.50% годовых (31 декабря 2024: от 17.16% до 23.55% годовых), а также на депозитах в иностранной валюте на срок до 3-х месяцев под ставки от 0.50% до 1.25% годовых.

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

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

В первом полугодии 2025 года в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости второй очереди проекта «Level Мичуринский» Группа получила право на получение денежных средств покупателей недвижимости, размещенных на счетах эскроу, в сумме 18 264 млн руб. (2024: 33 115 млн руб. 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»).

18. КАПИТАЛ

Уставный капитал

В марте 2024 года общим собранием участников Компании было принято решение об увеличении уставного капитала до 1 646 млн руб. за счет внесения дополнительных вкладов участников (Примечание 12). По состоянию на 30 июня 2024 года и 30 июня 2025 года величина капитала не изменялась.

Дивиденды

В первом полугодии 2025 года Группа объявила дивиденды собственникам Компании и владельцам неконтролирующих долей в размере 6 000 млн руб. и 3 340 млн руб. соответственно, из которых было выплачено собственникам денежными средствами 2 940 млн руб. Задолженность по дивидендам в сумме 3 060 млн руб. была элиминирована по факту завершения процесса реорганизации Компании (Примечание 1). Задолженность по дивидендам перед владельцами неконтролирующих долей была погашена путем зачета встречных требований с задолженностью по займам, выданным в 2022-2024 годах.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

19. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	51 752	63 762
Займы без обеспечения	11 940	4 457
Проценты начисленные по кредитам и займам	3 544	3 382
	67 236	71 601
Краткосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	85 433	60 110
Займы без обеспечения	387	2 239
Проценты начисленные по кредитам и займам	2 677	1 705
	88 497	64 054
	155 733	135 655

Банковские кредиты с обеспечением

В первом полугодии 2025 года Группа открыла кредитную линию для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, общим лимитом 74 089 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до Ключевой ставки ЦБ РФ+5.20% и сроком погашения до 20 июня 2033 года, денежные средства в рамках которой не были получены. Группа привлекла денежные средства в размере 27 368 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров.

В связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости второй очереди проекта «Level Мичуринский» Группа осуществила погашение задолженности по кредитным линиям, открытым для финансирования данного проекта, за счет средств эскроу в сумме 189 млн руб. и 16 508 млн руб. в отношении основного долга и начисленных процентов соответственно. Кроме того, Группа погасила задолженность по прочим кредитным линиям денежными средствами в сумме 255 млн руб. и 109 млн руб. и за счет средств эскроу в сумме 49 млн руб. и 23 млн руб. в отношении основного долга и начисленных процентов соответственно.

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, 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.

По состоянию на 30 июня 2025 года общая сумма невыбранного кредитного лимита составила 375 187 млн руб. (31 декабря 2024: 327 165 млн руб.).

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

Займы без обеспечения

В первом полугодии 2025 года Группа продлила срок действия договора займа, заключенного с конечным бенефициаром в 2024 году, до 31 декабря 2027 года, а его сумму увеличила до 7 500 млн руб. В рамках этого договора в текущем периоде Группа привлекла 5 309 млн руб. Кроме того, в связи с приобретением проектов (Примечание 12), Группа признала задолженность по ранее полученным договорам займа с плавающей процентной ставкой равной Ключевой ставке ЦБ РФ+0.5% и сроком погашения до 31 декабря 2025 года в сумме 347 млн руб. и 75 млн руб. в отношении основного долга и начисленных процентов соответственно.

Группа погасила задолженность по ранее заключенным договорам займа со связанными сторонами в сумме 25 млн руб. и 271 млн руб. в отношении основного долга и начисленных процентов соответственно.

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.

Условия привлечения кредитов и займов

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Банковские кредиты с обеспечением		
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.50%*	73 949	75 359
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.00%*	5 071	4 027
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.50%*	9 444	4 456
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.80%*	17 703	14 708
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.70%*	6 580	5 161
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.15%*	586	165
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.58%*	9 067	7 359
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.80%*	2 264	2 290
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4.92%*	7 726	6 180
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 6.25%*	2 802	2 174
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до 11.00%*	1 993	1 993
	137 185	123 872
Займы без обеспечения		
в рублях по плавающей ставке от 0.31% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4.00%	7 929	2 273
в рублях по ставке от 12.20% до 12.30%	4 398	4 423
	12 327	6 696
Проценты начисленные по кредитам и займам	6 221	5 087
	155 733	135 655

* 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Договорные условия банковских кредитов

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

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

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 30 июня 2025 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 14 975 млн руб. и 48 513 млн руб. соответственно (31 декабря 2024: 68%, 11 569 млн руб. и 37 880 млн руб. соответственно).

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

Движение обязательств, обусловленных финансовой деятельностью

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

	1 января 2025	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Неденежные изменения					Приобрете- ние и выбытие дочерних предприя- тий	30 июня 2025
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заключе- ние и изменение условий договоров	Начис- ление	Зачет при раскрытии счетов эскроу	Зачет встречных требований		
Банковские кредиты с обеспечением включая начисленные проценты	128 765	27 113	(109)	(15 727)	-	19 196	(16 769)	-	-	142 469
Займы без обеспечения включая начисленные проценты	6 890	5 284	(271)	-	-	939	-	-	422	13 264
Обязательства по аренде	4 883	(24)	(78)	-	12 051	977	-	-	-	17 809
Приобретение неконтролирующих долей	-	(14)	-	-	-	14	-	-	-	-
Дивиденды к уплате	-	(2 940)	-	-	-	6 280	-	(3 340)	-	-
	140 538	29 419	(458)	(15 727)	12 051	27 406	(16 769)	(3 340)	422	173 542

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

	1 января 2024	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Неденежные изменения					Приобрете- ние и выбытие дочерних предприя- тий	30 июня 2024
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заключе- ние и изменение условий договоров	Начис- ление	Зачет при раскрытии счетов эскроу	Зачет встречных требований		
Банковские кредиты с обеспечением включая начисленные проценты	88 120	32 155	(625)	(11 160)	-	9 184	(14 808)	-	3 587	106 453
Займы без обеспечения включая начисленные проценты	9 713	5 915	(473)	1 959	-	397	-	-	-	17 511
Обязательства по аренде	4 648	(128)	(120)	-	(2)	284	-	-	-	4 682
Дивиденды к уплате	-	(1 553)	-	-	-	3 247	-	(1 694)	-	-
	102 481	36 389	(1 218)	(9 201)	(2)	13 112	(14 808)	(1 694)	3 587	128 646

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(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
30 июня 2025		
Банковские кредиты с обеспечением, включая проценты к уплате	142 469	142 304
Займы без обеспечения, включая проценты к уплате	13 264	12 810
Торговая и прочая кредиторская задолженность*	11 751	11 132
	167 484	166 246
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

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

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы за исключением финансовых обязательств, раскрытых выше, существенно не отличалась от их балансовой стоимости ввиду их краткосрочного характера и рыночных ставок процента.

Справедливая стоимость финансовых обязательств была рассчитана по моделям оценки на основе анализа дисконтированного потока денежных средств. Для определения ставки дисконтирования, использованной для определения справедливой стоимости долговых обязательств по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года, была использована средневзвешенная процентная ставка по заемным средствам, привлеченным Группой, которая составила 21% и 24% соответственно.

20. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	2 625	2 499
Прочая кредиторская задолженность	143	132
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	2 768	2 631
Краткосрочная		
Обязательства по договорам реализации	18 335	14 736
Торговая кредиторская задолженность	5 732	4 571
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	1 805	1 537
Чистые активы, приходящиеся на собственников неконтролирующей доли участия в компаниях, зарегистрированных в форме ООО	1 133	1 289
Прочие налоги к уплате	499	466
Прочая кредиторская задолженность	313	192
Авансы полученные прочие	326	185
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	28 143	22 976
	30 911	25 607

По состоянию на 30 июня 2025 года торговая кредиторская задолженность включает дисконтированную задолженность в отношении полученных в прошлые годы разрешений на изменение вида использования собственных земельных участков в сумме 2 625 млн руб. и 336 млн руб. в долгосрочной и краткосрочной части соответственно (31 декабря 2024: 2 498 млн руб. и 418 млн руб. соответственно).

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

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

21. 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 2024	-	832	491	8	1 331
Начисление резерва	-	727	161	4	892
Увеличение резерва в связи с приобретением дочерней компании	-	-	-	54	54
Восстановление резерва	-	-	(21)	(8)	(29)
Использование резерва	-	(259)	(457)	-	(716)
На 30 июня 2024	-	1 300	174	58	1 532
На 1 января 2025	2 239	1 531	655	81	4 506
Начисление резерва	64	1 067	233	82	1 446
Восстановление резерва	-	-	(134)	(46)	(180)
Использование резерва	-	(355)	(518)	(1)	(874)
На 30 июня 2025	2 303	2 243	236	116	4 898

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

Резерв по убыточным договорам относится к обязательству по строительству объекта реновации. Сумма резерва определяется как разница между ожидаемым возмещением и плановой себестоимостью строительства объекта. В течение первого полугодия 2025 года был начислен резерв в размере 64 млн руб.

Резерв на расходы по завершению строительства

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

В первом полугодии 2025 года Группа начислила резерв на расходы по завершению строительства в отношении второй очереди проекта «Level Мичуринский» в размере 1 036 млн руб. и в отношении проекта «Level Стрешнево» в размере 31 млн руб., а также использовала 295 млн руб. ранее начисленных резервов в отношении первой и второй очереди проекта «Level Павелецкая Сити» и 60 млн руб. в отношении проекта «Level Нагатинская» (первое полугодие 2024: начислила резерв на расходы по завершению строительства в основном в отношении проекта «Level Нагатинская» в размере 698 млн руб., а также использовала 49 млн руб. ранее начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Стрешнево» и 210 млн руб. начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити»).

Резерв на вознаграждение работникам

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

Резерв по судебным искам

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

22. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ

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

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Активы в форме права пользования в составе основных средств		
На начало периода	123	-
Поступления	-	153
Изменение условий договоров аренды	1	-
Амортизация	(25)	(19)
На конец периода	99	134
Активы в форме права пользования в составе инвестиционных прав		
На начало периода	62	3 513
Поступления	12 247	-
Реклассификация в состав запасов	(6 160)	(2 644)
Изменение условий договоров аренды	-	(50)
На конец периода	6 149	819
Активы в форме права пользования в составе запасов		
На начало периода	4 967	2 323
Реклассификация из инвестиционных прав	6 160	2 644
Изменение условий договоров аренды	-	(105)
Амортизация	(449)	(315)
На конец периода	10 678	4 547
	16 926	5 500
	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Обязательства по аренде		
На начало периода	4 883	4 648
Поступления	12 050	153
Изменение условий договоров аренды	1	(155)
Погашение, включая начисленные проценты	(102)	(248)
Начисление процентных расходов	977	284
На конец периода	17 809	4 682

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

отсрочки. Группа приняла решение учитывать данную льготу в момент получения от Правительства Москвы документов, подтверждающих ее предоставление.

23. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ

По состоянию на 30 июня 2025 года размер неконтролирующей доли участия составил 2 249 млн руб. (30 июня 2024: 3 745 млн руб.). Неконтролирующая доля участия Группы начислена в основном в отношении проекта «Level Павелецкая Сити», строительство которого находится в активной стадии.

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

	30 июня 2025	30 июня 2024
Долгосрочные активы	2 223	2 204
Краткосрочные активы	21 514	29 335
Долгосрочные обязательства	(4 851)	(4 475)
Краткосрочные обязательства	(14 960)	(19 614)
Чистые активы	3 926	7 450
Собственный капитал акционеров Компании	1 677	3 705
Неконтролирующие доли	2 249	3 745
Выручка	4 557	7 544
Прибыль за год	1 676	2 721
Общая совокупная прибыль за год	1 676	2 721
<i>Причитающаяся:</i>		
Акционерам Компании	779	1 347
Неконтролирующим долям	897	1 374
Операции с неконтролирующими долями	(3 340)	(1 947)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности	(3 826)	(1 830)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности	1 379	10
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	3 025	2 232
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто	578	412

24. 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

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные		
Займы полученные, без обеспечения	(7 500)	-
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(766)	-
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	-	7 029
Авансы выданные	898	1 431
Торговая дебиторская задолженность	24	36
Прочая дебиторская задолженность	127	131
Займы полученные, без обеспечения	-	(2 191)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	-	(111)
Авансы полученные	-	(3)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(59)	(281)

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

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

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	4 178	3 487
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(449)	(399)
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	1 271	1 401
Авансы выданные	18	-
Активы по договорам реализации объектов недвижимости	415	316
Торговая дебиторская задолженность	4	8
Прочая дебиторская задолженность	7	7
Авансы полученные	(12)	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(123)	(13)

в) остатки по операциям с другими связанными сторонами

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные		
Займы полученные, без обеспечения	(4 376)	(4 393)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(8)	-
Обязательства по аренде	(8)	(24)
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	555	3 516
Авансы выданные	41	18
Активы по договорам реализации объектов недвижимости	-	192
Займы полученные, без обеспечения	(40)	(48)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(42)	(45)
Обязательства по аренде	(30)	(28)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(12)	-

Доходы и расходы со связанными сторонами представлены ниже:

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

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Прочая выручка	18	30
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(3)	(82)
Проценты к получению	337	41
Проценты к уплате	(659)	(116)
Процентные доходы по дисконтированным займам	-	37
Расходы на благотворительность	-	(1)
Капитализированные проценты по займам связанных сторон, не отраженные в составе расходов	-	73

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

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

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Выручка от продажи недвижимости	109	40
Выручка от аренды	9	2
Прочая выручка	-	1
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(150)	(19)
Коммерческие расходы	(7)	-
Административные расходы	(22)	-
Прочие расходы	(2)	(1)
Процентные доходы по дисконтированным займам	289	253
Проценты к получению	275	224
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(50)	-

е) доходы и расходы с другими связанными сторонами

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(2)	(1)
Административные расходы	(6)	(31)
Проценты к получению	13	127
Процентные доходы по дисконтированным займам	252	96
Проценты к уплате	(276)	(281)
Эффект от дисконтирования займов	151	28
Капитализированные проценты по займам связанных сторон, не отраженные в составе расходов	113	206

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

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2025	30 июня 2024
Заработная плата и премии	58	179
Социальные отчисления	11	56
	69	235

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

25. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

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 30 июня 2025 года и 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Инвестиционные права и запасы

В июле 2025 года Группа завершила строительство одного из жилых корпусов в рамках проекта «Level Лесной», а в августе – школы «Летово Джуниор».

В июле 2025 года Группа заключила договор о комплексном развитии территории в городе Нижнем Новгороде. В рамках данного проекта Группа планирует строительство жилых комплексов с соответствующей инфраструктурой.

В августе 2025 Группа выкупила 24.50% долей владения прочих участников одного из строящихся проектов, доведя свою долю владения в нем до 100%. Также Группа приобрела права на аренду земельных участков в городе Москве в рамках одного из существующих проектов перспективной застройки.

В сентябре 2025 года Группа заключила договор на приобретение прав аренды земельных участков в городе Москве для строительства жилых комплексов. В рамках этого договора Группа выплатила аванс, но сделка не была завершена.

В августе 2025 года Группа получила разрешение на строительство нового проекта «Level Войковская».

Операции с кредитами и займами

В августе-сентябре 2025 года Группа заключила три договора об открытии кредитной линии с целью финансирования новых проектов, а также выкупа долей прочих участников одного из строящихся проектов, на общую сумму 11 080 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до Ключевой ставки ЦБ РФ + 4.5% в зависимости от объемов остатков денежных средств на счетах эскроу, и поэтапным погашением в 2025-2029 годах. В рамках новых договоров кредитной линии Группа получила 3 843 млн руб., а в рамках ранее открытых кредитных линий и займов – 21 930 млн руб.

В связи с завершением строительства одного из жилых корпусов в рамках проекта «Level Лесной» Группа погасила задолженность по кредитной линии, открытой для финансирования данного проекта, за счет средств эскроу в сумме 5 700 млн руб. основного долга и 127 млн руб. начисленных процентов. Также Группа погасила задолженность по прочим кредитным линиям и договорам займа в сумме 3 438 млн руб. и 1 007 млн руб. в части основного долга и начисленных процентов соответственно.