

ООО «Левел Групп»

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
за первое полугодие 2023 года
(неаудированная)

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)	1
ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА (НЕАУДИРОВАННАЯ):	
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	4
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	5
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	6
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	7
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	9-29
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ	10
3. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	11
4. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ И СОВМЕСТНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ	11
5. ВЫРУЧКА	12
6. СЕБЕСТОИМОСТЬ	12
7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	12
8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	13
9. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ	13
10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	13
11. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	14
12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	14
13. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	15
14. ЗАПАСЫ	16
15. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	16
16. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	16
17. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ	17
18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	18
19. КАПИТАЛ	18
20. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ	19
21. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ	23
22. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	24
23. АКТИВЫ В ФОРМЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО АРЕНДЕ	25
24. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ	25
25. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	26
26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	28

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И
УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ
ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 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 2023 года, промежуточных сокращенных консолидированных отчетах о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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

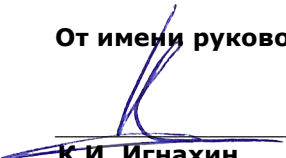
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т. ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения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

Руководство также несет ответственность за:

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

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, была утверждена руководством 18 сентября 2023 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»

18 сентября 2023 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 2023 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний (далее «промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «*Промежуточная финансовая отчетность*». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

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 «Промежуточная финансовая отчетность».

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



18 сентября 2023 года

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2023	31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		991	867
Нематериальные активы		29	36
Инвестиционная недвижимость	12	1 577	33
Инвестиционные права	13	13 727	19 212
Инвестиции в совместные предприятия	4	55	18
Прочие финансовые активы	17	3 229	2 843
Авансы выданные	16	773	740
Отложенные налоговые активы		216	246
Итого внеоборотные активы		20 597	23 995
Оборотные активы			
Запасы	14	35 171	28 058
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам реализации	15	41 063	32 330
Авансы выданные	16	9 466	7 129
Предоплата по налогу на прибыль		117	116
Прочие финансовые активы	17	7 064	3 216
Прочие оборотные активы		990	844
Денежные средства и их эквиваленты	18	7 915	3 222
Итого оборотные активы		101 786	74 915
Активы, предназначенные для продажи	13	429	-
Итого активы		122 812	98 910
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	19	1 246	1 246
Нераспределенная прибыль		8 879	3 915
Итого капитал, причитающийся собственникам Компании		10 125	5 161
Неконтролирующие доли	24	2 932	1 830
Итого капитал		13 057	6 991
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	77 957	63 033
Кредиторская задолженность	21	2 972	4 296
Обязательства по аренде	23	1 751	1 442
Отложенные налоговые обязательства		3 994	2 751
Итого долгосрочные обязательства		86 674	71 522
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	4 551	13 491
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам реализации	21	15 485	5 635
Обязательства по аренде	23	1 152	479
Резервы предстоящих расходов	22	1 324	739
Обязательства по налогу на прибыль		569	53
Итого краткосрочные обязательства		23 081	20 397
Итого обязательства		109 755	91 919
Итого капитал и обязательства		122 812	98 910

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

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)

	Прим.	За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2023	30 июня 2022
Выручка от реализации недвижимости	5	25 262	12 967
Прочая выручка	5	287	488
Итого выручка		25 549	13 455
Себестоимость реализованной недвижимости	6	(10 362)	(5 673)
Прочая себестоимость	6	(199)	(342)
Итого себестоимость		(10 561)	(6 015)
Валовая прибыль		14 988	7 440
Коммерческие расходы	7	(1 546)	(776)
Административные расходы	8	(461)	(428)
Прочие доходы и расходы, нетто		417	(46)
Результаты от операционной деятельности		13 398	6 190
Финансовые доходы	10	767	463
Финансовые расходы	10	(5 221)	(4 332)
Чистые финансовые расходы		(4 454)	(3 869)
Доля в прибыли совместного предприятия		37	-
Прибыль до налогообложения		8 981	2 321
Расход по налогу на прибыль	11	(2 088)	(667)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		6 893	1 654
<i>Причитающиеся:</i>			
Собственникам Компании		5 791	1 196
Держателям неконтролирующих долей		1 102	458
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		6 893	1 654

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

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ
30 ИЮНЯ 2023 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ)**
(в миллионах российских рублей)

Прим.	Капитал, причитающийся собственникам			Неконтролирующие доли	Итого капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток по состоянию на 1 января 2022	1 246	925	2 171	430	2 601
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	1 196	1 196	458	1 654
Операции с собственниками Компании					
Эффект от дисконтирования займов, полученных от конечного бенефициара за вычетом налога на прибыль	20	-	99	-	99
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	24	-	(7)	(1)	(8)
Итого по операциям с собственниками Компании	-	92	92	(1)	91
Остаток по состоянию на 30 июня 2022	1 246	2 213	3 459	887	4 346
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	-	5 791	5 791	1 102	6 893
Операции с собственниками Компании					
Дивиденды	-	(716)	(716)	-	(716)
Эффект от дисконтирования займов, полученных от конечного бенефициара за вычетом налога на прибыль	20	-	58	-	58
Эффект от дисконтирования займов, выданных собственникам за вычетом налога на прибыль	17	-	(169)	-	(169)
Итого по операциям с собственниками Компании	-	(827)	(827)	-	(827)
Остаток по состоянию на 30 июня 2023	1 246	8 879	10 125	2 932	13 057

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

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)**

		За полугодие, закончившееся	
	Прим.	30 июня 2023	30 июня 2022
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		6 893	1 654
Корректировки			
Амортизация основных средств и инвестиционной недвижимости		85	21
Амортизация активов в форме права пользования, включенная в состав себестоимости	23	302	277
Прибыль от восстановления обесценения авансов выданных		-	(5)
Прибыль от восстановления обесценения финансовых активов	10	(80)	-
Финансовые доходы	10	(518)	(463)
Финансовые расходы	10	5 064	3 659
Процентные расходы по арендным обязательствам	23	117	37
Величина значительного компонента финансирования, учтенного в составе выручки		(6)	(86)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	10	40	92
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(2 172)	(978)
(Прибыль)/ убыток по операциям с валютой, нетто	10	(169)	492
Расход по налогу на прибыль	11	2 088	667
Изменения			
Запасов		(7 415)	(9 355)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам реализации объектов недвижимости и авансы выданные		(23 144)	(5 212)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам реализации объектов недвижимости		6 592	(587)
Резервов		585	529
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*		(11 738)	(9 258)
Налог на прибыль уплаченный		(243)	(643)
Проценты уплаченные		(680)	(597)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(12 661)	(10 498)

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

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННЫЙ)
(в миллионах российских рублей)**

		За полугодие, закончившееся	
	Прим.	30 июня 2023	30 июня 2022
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		202	115
Займы выданные		(5 167)	(2 386)
Депозиты со сроком от 3-х месяцев		-	291
Приобретения инвестиционной недвижимости и основных средств		(1 724)	(98)
Реализация инвестиционных прав		5 078	146
Приобретения инвестиционных прав		(43)	(4 673)
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(1 654)	(6 605)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Получение кредитов и займов	20	21 231	19 437
Погашение кредитов и займов**	20	(1 248)	(1 819)
Погашение обязательств по аренде	23	(259)	(15)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	(8)
Дивиденды		(716)	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		19 008	17 595
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		4 693	492
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	18	3 222	1 215
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	18	7 915	1 707

* 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 31 052 млн руб.

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Организационная структура и деятельность

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

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

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

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года конечным бенефициаром Группы является г-н Мошкович В.Н.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Влияние международных санкций против Российской Федерации

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

В связи с введенными ограничениями Правительство Российской Федерации приняло комплекс мер валютного контроля, а Центральный Банк Российской Федерации 28 февраля 2022 года повысил ключевую ставку до 20% годовых. В дальнейшем ключевая ставка поэтапно снижалась, на отчетную дату она составила 7.5% годовых.

Также Правительством Российской Федерации были приняты антикризисные меры с целью поддержки строительного сектора экономики, основные из которых:

- льготное ипотечное кредитование, что помогает удерживать спрос на соответствующем уровне;
- беспроцентная отсрочка по уплате платежей за второй квартал 2022 года сроком на шесть месяцев в части изменения вида разрешенного использования земельных участков и арендной платы за первый год аренды;

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

- процентная ставка, применяемая при предоставлении рассрочки за изменение вида разрешенного использования земельных участков, которая приравнивается к ключевой ставке, была снижена с 20% до 9.5%;
- отмена неустоек за несоблюдение сроков сдачи объектов недвижимости с 29 марта 2022 года по 31 декабря 2022 года и отсрочка выплат дольщикам неустоек, процентов, возмещение убытков и иных финансовых санкций до 1 января 2023 года;
- также запущена программа субсидирования ставок по кредитованию застройщиков сроком до 31 декабря 2023 года.

Налогообложение

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

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 2022 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 2022 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 18 сентября 2023 года.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

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 2022 года.

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 2022 года, за исключением влияния применения следующих поправок, вступивших в силу 1 января 2023 года:

- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих в результате одной операции»;
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок»;
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО (IFRS) - «Раскрытие информации об учетной политике»;
- МСФО (IFRS) 17 - «Договоры страхования» (включая поправки к МСФО (IFRS) 17).

Данные поправки не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную 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.

4. ПРИОБРЕТЕНИЕ И ВЫБЫТИЕ ДОЧЕРНИХ И СОВМЕСТНЫХ 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. Группа начала процесс реорганизации в июне 2023 года и планирует его завершение в конце 2023 года, в связи с чем решение о реорганизации не оказало влияние на показатели данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группы. В результате данной реорганизации Группа утратит контроль над дочерним предприятием, основными активами которого является девелоперский проект, находящийся в активной стадии строительства, и инвестиционная недвижимость, используемая для оказания образовательных услуг. Чистая стоимость данных активов по состоянию на 30 июня 2023 года составила 6 724 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

5. ВЫРУЧКА

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	22 940	11 565
Выручка от реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	748	210
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	1 387	1 118
Выручка от реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	187	74
Выручка от реализации услуг аренды	215	422
Прочая выручка	72	66
	25 549	13 455

6. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в течение времени	9 125	4 915
Себестоимость реализации жилой недвижимости, признанная в момент времени	291	90
Себестоимость реализации нежилой недвижимости, признанная в течение времени	869	632
Себестоимость реализации нежилой недвижимости, признанная в момент времени	78	36
Себестоимость реализации услуг аренды	138	278
Прочая себестоимость	60	64
	10 561	6 015

7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	934	388
Агентское вознаграждение	350	184
Амортизация	86	24
Эксплуатационные расходы	71	49
Расходы на оплату труда	46	69
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	40	28
Прочие услуги	5	7
Прочие коммерческие расходы	14	27
	1 546	776

В первом полугодии 2023 года Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 422 млн руб. в состав прочих оборотных активов и списала затраты в коммерческие расходы текущего периода в размере 350 млн руб. (первое полугодие 2022: 272 млн руб. и 184 млн руб. соответственно).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Расходы на оплату труда	307	295
Профессиональные и консультационные услуги	46	65
Расходы на программное обеспечение и сертификаты	43	8
Аренда	35	37
Прочие услуги	14	8
Прочие административные расходы	16	15
	461	428

9. РАСХОДЫ НА ПЕРСОНАЛ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Заработная плата и премии	308	322
Социальные отчисления	45	42
	353	364

10. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Финансовые доходы		
Проценты к получению	319	442
Процентные доходы по дисконтированным займам	199	-
Прибыль по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто	169	-
Восстановление обесценения финансовых активов	80	-
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	-	21
	767	463
Финансовые расходы		
Процентные расходы до капитализации и субсидирования	4 536	4 033
Капитализированные процентные расходы в стоимости инвестиционных прав	(292)	(702)
Субсидирование процентных расходов	(87)	(67)
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	481	-
Процентные расходы по дисконтированной задолженности	252	213
Процентные расходы по арендным обязательствам	117	37
Расход по финансовому компоненту	40	92
Эффект от дисконтирования займов	37	52
Убыток по операциям с валютой и курсовым разницам, нетто	-	492
Прочие финансовые расходы	137	182
	5 221	4 332

Процентные расходы до капитализации и субсидирования включают проценты по кредитам и займам, начисленные в первом полугодии 2023 года в размере 1 145 млн руб. (первое полугодие 2022: 1 329 млн руб.) и дополнительно начисленные проценты по кредитам с использованием счетов эскроу в размере 3 425 млн руб. (первое полугодие 2022: 2 704 млн руб.).

В первом полугодии 2023 года процентные расходы, капитализированные Группой в стоимость инвестиционных прав, были признаны в составе себестоимости текущего периода в сумме 169 млн руб. (первое полугодие 2022: 34 млн руб.).

В первом полугодии 2023 года Группа получила возмещение процентных расходов в рамках субсидирования проектного финансирования в соответствии с программой Правительства

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Российской Федерации в размере 87 млн руб. (первое полугодие 2022 года: 67 млн. руб.) (Примечание 1).

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

11. РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Расход по налогу на прибыль в первом полугодии 2023 и 2022 года составил:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(818)	(376)
	(818)	(376)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 270)	(291)
	(2 088)	(667)

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – ставка российского налога на прибыль предприятий, которая составляет 20% (первое полугодие 2022: 20%).

Сверка эффективной ставки налога на прибыль за первое полугодие 2023 и 2022 года представлена ниже:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Прибыль до налогообложения	8 981	2 321
Налог по установленной ставке 20%	(1 796)	(464)
Расходы, не принимаемые для налогообложения, учитываемые в составе себестоимости	(292)	(203)
Расход по налогу на прибыль (относящийся к продолжающейся деятельности)	(2 088)	(667)
Эффективная ставка	23%	29%

12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Введенная в эксплуатацию	Итого
	30 июня 2023	30 июня 2022
На 1 января 2023	33	33
Поступления	1 547	1 547
Амортизация	(3)	(3)
На 30 июня 2023	1 577	1 577

В апреле 2023 года Группа приобрела инвестиционную недвижимость на общую сумму 1 547 млн руб. Данная инвестиционная недвижимость сдается в аренду связанной стороне с целью оказания образовательных услуг.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

13. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	Инвестиционные права
На 1 января 2022	20 332
Поступления	6 458
Реклассификация в состав запасов	(8 471)
Реклассификация в состав активов для продажи	(1 058)
Реализация проектов	(18)
На 30 июня 2022	17 243
На 1 января 2023	19 212
Поступления	3 095
Реклассификация в состав запасов	(6 807)
Реклассификация в состав активов для продажи	(359)
Реализация проектов	(1 414)
На 30 июня 2023	13 727

Поступления

В первом полугодии 2023 года Группа получила разрешение на изменение вида использования арендуемых земельных участков по проекту «Level Бауманская». В связи с этим Группа признала соответствующие активы в форме права пользования и обязательства в отношении данных договоров (Примечание 23). Также в первом полугодии 2023 года Группа получила разрешение на изменение вида использования земельных участков, находящихся в собственности, по проекту «Level Селигерская 2» (первое полугодие 2022: разрешение на изменение вида использования земельного участка, находящегося в собственности, по проекту «Level Селигерская») (Примечание 21).

В июне 2022 года Группа приобрела у собственников Компании 51% долю в предприятии, владеющем правами на земельный участок в Москве, и отразило данную сделку как приобретение активов в составе инвестиционных прав. По состоянию на 30 июня 2022 года вознаграждение в размере 3 000 млн руб. за приобретение указанной доли было оплачено денежными средствами в полном объеме.

В первом полугодии 2022 года Группа приобрела земельные участки и права аренды земельных участков, находящиеся в городе Москве. Данные приобретения отражены в составе инвестиционных прав, так как на этих земельных участках Группа планирует строительство жилых комплексов с целью их реализации.

Реклассификация в состав запасов

В первом полугодии 2023 года Группа начала строительство новых проектов: «Level Бауманская», «Level Селигерская 2» и третьей очереди «Level Павелецкая Сити» (первое полугодие 2022: первой очереди «Level Южнопортовая», первой очереди «Level Мичуринский», «Level Селигерская», «Саввинская 17» и «Саввинская 27»). В связи с этим Группа реклассифицировала стоимость данных проектов в состав запасов.

Реклассификация в состав активов для продажи

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

Реализация проектов

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

В первом полугодии 2022 года Группа заключила договор купли-продажи на реализацию права аренды части земельного участка, находящегося по адресу, г. Москва, ул. Свободы, д. 35 с целью развития крупного девелоперского проекта совместным предприятием. В связи с тем, что на 30 июня 2022 года объект не был передан покупателю, Группа реклассифицировала его стоимость в активы, предназначенные для продажи. Также Группа реклассифицировала в активы, предназначенные для продажи, стоимость перспективного проекта по адресу г. Москва, ул. Профсоюзная, 78А, в отношении которого в декабре 2021 года был заключен предварительный договор купли-продажи.

14. ЗАПАСЫ

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	33 670	27 325
Готовая продукция	1 378	620
Сырье и материалы	123	113
	35 171	28 058

В первом полугодии 2023 года Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию объекты жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» (первое полугодие 2022: объекты жилой недвижимости «Level Донской» и первой очереди проекта «Level Стрешнево»).

Затраты в незавершенном строительстве в сумме 22 560 млн руб. относятся к объектам, которые будут введены в эксплуатацию более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022: 20 572 млн руб.).

15. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ АКТИВЫ ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Активы по договорам реализации	39 191	30 773
Торговая дебиторская задолженность	254	311
Прочая дебиторская задолженность	1 032	750
НДС к возмещению	621	577
	41 098	32 411
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков	(35)	(81)
	41 063	32 330

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

Активы по договорам реализации Группы в сумме 7 951 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022: 6 572 млн руб.).

16. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	773	740
	773	740
Краткосрочные		
Авансы, выданные под строительство	9 539	7 284
Авансы выданные прочие	26	28
	9 565	7 312
Резерв по сомнительным долгам	(99)	(183)
	9 466	7 129

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

По состоянию на 30 июня 2023 года и на 31 декабря 2022 года Группой отражен аванс, выданный на приобретение прав аренды на земельные участки по адресу: г. Москва, Лианозовский проезд, д. 6.

На данных земельных участках Группа планирует строительство жилых комплексов с целью их реализации.

17. ПРОЧИЕ ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Займы выданные	3 083	2 739
Проценты к получению	146	104
	3 229	2 843
Краткосрочные		
Займы выданные	6 596	2 854
Проценты к получению	468	362
	7 064	3 216
	10 293	6 059

Займы выданные

В первом полугодии 2023 года 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, 11 апреля 2024 года и 6 апреля 2024 года соответственно, в рамках которых было выдано 2 585 млн руб. По состоянию на 30 июня 2023 года данные займы учитываются по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале в размере 169 млн руб.

Также в первом полугодии 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 30 июня 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 09 апреля 2024 года.

В апреле 2023 года Группа осуществила досрочное погашение займа, выданного связанной стороне, на сумму 985 млн руб. и сроком погашения 30 сентября 2026 года.

В мае 2023 года Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 1 200 млн руб. под ставку 6% и сроком погашения до 31 июля 2024 года и выдала денежные средства в полном объеме. По состоянию на 30 июня 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).

Кроме того, в первом полугодии 2023 года Группа выдала 427 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров займа.

В 2022 году Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 2 072 млн руб. под плавающую процентную ставку в диапазоне от 0.34% до КС ЦБ+3.30% со сроком погашения 31 декабря 2024 года и выдала денежные средства в полном объеме. Также Группа выдала 275 млн руб. в рамках ранее заключенного договора займа со связанной стороной с процентной ставкой 0.31% и сроком погашения до 31 декабря 2023 года. Данные займы по состоянию на 31 декабря 2022 года учитываются 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 2022 году Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 985 млн руб. под ставку КС ЦБ+1.90% и сроком погашения 30 сентября 2026 года. В рамках данного договора Группа выдала денежные средства в размере 843 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

В 2022 году Группа выдала беспроцентный заем одному из своих собственников в размере 2 300 млн руб. со сроком погашения до 8 декабря 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2022 года данный заем учитывается по амортизированной стоимости, эффект от дисконтирования был отражен в консолидированном отчете об изменениях в капитале в размере 162 млн руб.

Также Группа заключила договор займа с третьей стороной на сумму 100 млн руб. под ставку КС ЦБ+6.00% и сроком погашения 25 июля 2023 года. По состоянию на 31 декабря 2022 года по данному договору Группа выдала денежные средства в полном размере.

В 2022 году Группа выдала денежные средства в размере 1 207 млн руб. в рамках договора займа, заключенного в 2021 году с совместным предприятием с целью финансирования приобретения крупного комплекса недвижимого имущества в городе Москве по адресу ул. Свободы, вл. 35 по ставке КС ЦБ+4.50%. По состоянию на 31 декабря 2022 года связанная сторона полностью погасила данный заем.

18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Денежные средства в рублях	1 054	43
Денежные средства в иностранной валюте	-	716
Банковские депозиты краткосрочные	5 975	2 448
РЕПО в иностранной валюте	886	-
Денежные средства с ограничением к использованию	-	15
	7 915	3 222
Справочно: средства дольщиков на счетах эскроу	114 606	101 336

По состоянию на 30 июня 2023 года большая часть денежных средств и их эквивалентов сконцентрирована в двух российских банках - ПАО «Банк ВТБ» и ПАО «Сбербанк» (31 декабря 2022: в трех российских банках - ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк ВТБ» и АО «ГПБ»). Денежные средства на депозитах были размещены на срок до 3-х месяцев под ставки от 7.20% до 7.71% годовых (31 декабря 2022: от 5.11% до 7.60% 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 2023 года в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити», Группа получила право на получение денежных средств покупателей недвижимости, размещенных на счетах эскроу, в сумме 17 336 млн руб. (2022: 12 527 млн руб. в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости проектов «Level Донской» и первой очереди «Level Стрешнево»).

19. КАПИТАЛ

Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года составил 1 246 млн руб.

Дивиденды

В первом полугодии 2023 года Компанией Группы были объявлены дивиденды в размере

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

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

Прочие изменения в капитале

В декабре 2022 года Группа осуществила распределение конечному бенефициару 2 000 млн руб. в юридической форме займа, в связи с этим данный заем был отражен через капитал. Также Группа приобрела у конечного бенефициара 49% долей дочерней компании ООО СЗ «Левел Академическая», ранее консолидированной на основании фактического контроля. Стоимость дополнительно приобретенной доли составила 569 млн руб. и была оплачена Группой денежными средствами. Данное приобретение было отражено в капитале за счет нераспределенной прибыли.

20. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	75 708	55 756
Займы без обеспечения	497	5 977
Проценты начисленные по кредитам и займам	1 752	1 300
	77 957	63 033
Краткосрочные		
Банковские кредиты с обеспечением	-	12 639
Займы без обеспечения	4 478	594
Проценты начисленные по кредитам и займам	73	258
	4 551	13 491
	82 508	76 524

Банковские кредиты с обеспечением

В первом полугодии 2023 года Группа открыла ряд кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, общим лимитом 54 933 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до КС ЦБ+2.80% и сроком погашения в 2026-2028 годах. Группа получила денежные средства в размере 1 862 млн руб. в рамках этих договоров, а также 19 351 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров.

В первом полугодии 2023 года 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 17 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 13 339 млн руб. и 422 млн руб. в отношении основного долга и начисленных процентов соответственно.

В 2022 году Группа открыла ряд кредитных линий для проектного финансирования строительства жилых комплексов, продаваемых с использованием эскроу счетов, и приобретения новых проектов общим лимитом 101 982 млн руб. с плавающей процентной ставкой в диапазоне от 0.01% до КС ЦБ+3.00% сроком погашения в 2024-2029 годах, в рамках которых была осуществлена выборка в размере 18 682 млн руб. Также Группа осуществила выборку по ранее открытым кредитным линиям в размере 24 300 млн руб.

В 2022 году Группа досрочно погасила задолженность по двум кредитным линиям со сроками погашения в марте 2023 года и сентябре 2023 года на общую сумму 1 700 млн руб., сумма невыбранного лимита по которым на дату погашения составляла 600 млн руб. Также в связи с завершением строительства объектов жилой недвижимости проектов «Level Донской» и первой очереди «Level Стрешнево», Группа осуществила погашение задолженности по трем кредитным линиям, открытым для финансирования данных

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

проектов, за счет средств эскроу в отношении основного долга в размере 2 484 млн руб. и 6 332 млн руб. соответственно и начисленных процентов в размере 25 млн руб. и 379 млн руб. соответственно.

По состоянию на 30 июня 2023 года общая сумма невыбранного кредитного лимита составила 174 514 млн руб. (31 декабря 2022: 140 644 млн руб.).

Займы без обеспечения

В первом полугодии 2023 года Группа досрочно погасила задолженность по займу, полученному от связанной стороны, со сроком погашения до 9 апреля 2024 года путем проведения взаимозачета с задолженностью по займу, выданному в первом полугодии 2023 года, в размере 1 592 млн руб. и 32 млн руб. в отношении основной суммы долга и начисленных процентов соответственно.

В 2022 году Группа получила денежные средства в размере 725 млн руб. в рамках договора беспроцентного займа, заключенного с конечным бенефициаром 30 марта 2022 года, и сроком погашения до 29 марта 2023 года. Денежные потоки были продисконтированы по ставке привлечения Группой денежных средств по договору займа без обеспечения, равной КС ЦБ+2.10%, эффект дисконтирования за вычетом налогового эффекта отражен в сумме 99 млн руб. в консолидированном отчете об изменениях в капитале. По состоянию на 31 декабря 2022 года по данному договору Группа погасила задолженность в размере 250 млн руб.

Также в 2022 году Группа осуществила погашение задолженности по ранее заключенным договорам займа на общую сумму 219 млн руб., из которых 96 млн руб. было погашено по долгосрочному займу.

Условия привлечения кредитов и займов

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Банковские кредиты с обеспечением		
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.40%*	6 317	4 293
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.50%*	53 189	38 298
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.70%*	2 496	2 187
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2.80%*	1 830	-
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3.00%*	3 857	5 352
в рублях по плавающей ставке от 0.01% до 9.00%*	8 019	18 265
	75 708	68 395
Займы без обеспечения		
в рублях по плавающей ставке от ключевой ставки ЦБ РФ + 2.10% до ключевой ставки ЦБ РФ + 4.00%	4 552	6 106
в рублях по плавающей ставке: ключевая ставка ЦБ РФ + 0.50%	7	12
в рублях по ставке 0%	416	453
	4 975	6 571
Проценты начисленные по кредитам и займам	1 825	1 558
	82 508	76 524

* 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 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 2023 года и 31 декабря 2022 года Группа выполнила все договорные условия.

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 30 июня 2023 года выступили акции и доли в уставном капитале определенных дочерних предприятий Группы, доля которых составила 88% в активах Группы, а также запасы и инвестиционные права балансовой стоимостью 46 263 млн руб. (31 декабря 2022: 85% и 35 990 млн руб. соответственно).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ,
ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 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 2023	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Неденежные изменения					30 июня 2023	
				Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Заклю- чение новых догово- ров аренды	Измене- ние условий догово- ров	Начисле- ние	Зачет при раскры- тии счетов эскроу		Зачет встреч- ных требова- ний
Банковские кредиты с обеспечением	68 395	20 013	-	639	-	-	-	(13 339)	-	75 708
Займы без обеспечения	6 571	(30)	-	(38)	-	64	-	-	(1 592)	4 975
Проценты к уплате	1 558	-	(319)	-	-	-	1 040	(422)	(32)	1 825
Обязательства по аренде	1 921	(259)	(70)	-	1 187	7	117	-	-	2 903
Дивиденды к уплате	-	(716)	-	-	-	-	716	-	-	-
	78 445	19 008	(389)	601	1 187	71	1 873	(13 761)	(1 624)	85 411

	Неденежные изменения							
	1 января 2022	Денеж- ные потоки	Выплата процен- тов	Корректи- ровки до амортизи- рованной стоимости	Измене- ние условий догово- ров	Начисле- ние	Зачет при раскры- тии счетов эскроу	30 июня 2022
Банковские кредиты с обеспечением	39 614	17 038	-	(1 391)	-	-	(8 049)	47 212
Займы без обеспечения	6 325	580	-	(95)	-	-	-	6 810
Проценты к уплате	675		(548)	-	-	1 294	(404)	1 017
Обязательства по аренде	3 911	(15)	-	-	(968)	37	-	2 965
Приобретение неконтролирующих долей	-	(8)	-	-	-	8	-	-
	50 525	17 595	(548)	(1 486)	(968)	1 339	(8 453)	58 004

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 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 2023		
Банковские кредиты с обеспечением, включая проценты к уплате	77 489	73 636
Займы без обеспечения, включая проценты к уплате	5 019	5 185
Торговая и прочая кредиторская задолженность*	8 111	8 041
	90 619	86 862
31 декабря 2022		
Банковские кредиты с обеспечением, включая проценты к уплате	69 909	68 781
Займы без обеспечения, включая проценты к уплате	6 615	6 527
Торговая и прочая кредиторская задолженность*	7 596	7 565
	84 120	82 873

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

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 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 2023 года и 31 декабря 2022 года, была использована средневзвешенная процентная ставка по заемным средствам, привлеченным Группой, которая составила 9.89% и 9.75% соответственно.

21. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ, ВКЛЮЧАЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРАМ РЕАЛИЗАЦИИ

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	1 268	2 948
Торговая кредиторская задолженность	1 704	1 348
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	2 972	4 296
Краткосрочная		
Обязательства по договорам реализации	5 559	1 795
Торговая кредиторская задолженность	2 757	2 828
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	1 620	237
Авансы, полученные за реализацию перспективных проектов	4 310	300
Прочие налоги к уплате	416	165
Прочая кредиторская задолженность	762	235
Авансы полученные прочие	61	75
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	15 485	5 635
	18 457	9 931

В первом полугодии 2023 года Группа отразила торговую кредиторскую задолженность в отношении полученных разрешений на изменение вида использования земельных участков, находящихся в собственности, в составе долгосрочной и краткосрочной части в размере 466 млн руб. и 350 млн руб. соответственно. Задолженность по данным договорам была продисконтирована по ставке 10.00% годовых, так как их условиями предусмотрена рассрочка платежей с марта 2023 года до декабря 2025 года.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

В 2022 году Группа отразила торговую кредиторскую задолженность в отношении полученного разрешения на изменение вида использования земельного участка, находящегося в собственности, в составе долгосрочной и краткосрочной части в размере 134 млн руб. и 106 млн руб. соответственно. Задолженность по данному договору была продисконтирована по ставке 11.00% годовых, так как его условиями предусмотрена рассрочка платежей с июня 2022 года до марта 2025 года. По состоянию на 30 июня 2023 года задолженность по данному договору составляет 187 млн руб.

Кроме того, в 2022 году Группа приобрела перспективный проект по адресу город Москва, 3-й Силикатный проезд, д. 6. По условиям договора оплата должна быть произведена в течение шести месяцев со дня государственной регистрации перехода права собственности, в связи с этим Группа признала кредиторскую задолженность в сумме 747 млн руб., которая продисконтирована по ставке 9.00% годовых. По состоянию на 31 декабря 2022 года задолженность по данному договору отражена в сумме 237 млн руб.

В первом полугодии 2023 года Группа заключила договор на реализацию части одного из перспективных проектов, находящегося по адресу: г. Москва, Перовское шоссе, д. 21, в отношении которого в декабре 2022 года был заключен предварительный договор купли-продажи. Учитывая, что по состоянию на 30 июня 2023 года данный проект не готов к немедленной реализации в соответствии с условиями заключенного договора, Группа не реклассифицировала стоимость данного актива в активы, предназначенные для продажи, а оставила ее в составе инвестиционных прав. На отчетную дату вознаграждение по данному договору было получено Группой в полном объеме и отражено в составе авансов, полученных за реализацию перспективных проектов.

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

22. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строитель- ства	Резерв на вознаграж- дение работникам	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2022	-	161	-	161
Начисление резерва	783	48	-	831
Восстановление резерва	-	(11)	-	(11)
Использование резерва	(138)	(153)	-	(291)
На 30 июня 2022	645	45	-	690
На 1 января 2023	361	319	59	739
Начисление резерва	1 009	76	-	1 085
Восстановление резерва	-	(95)	-	(95)
Использование резерва	(172)	(233)	-	(405)
На 30 июня 2023	1 198	67	59	1 324

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

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

В первом полугодии 2023 года Группа начислила резерв на расходы по завершению строительства в основном в отношении первой очереди проекта «Level Павелецкая Сити» в размере 963 млн руб., а также использовала 172 млн руб. ранее начисленных резервов в отношении первой очереди проекта «Level Стрешнево» (первое полугодие 2022: начислила резерв в размере 783 млн руб. в отношении проектов «Level Донской» и первой очереди проекта «Level Стрешнево», из которых было использовано 138 млн руб.).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

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

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

23. 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.

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Активы в форме права пользования в составе инвестиционных прав		
На начало периода	1 789	1 947
Поступления	1 187	-
Реклассификация в состав запасов	(2 080)	-
На конец периода	896	1 947
Активы в форме права пользования в составе запасов		
На начало периода	1 379	3 036
Реклассификация из инвестиционных прав	2 080	-
Изменение условий договоров аренды	7	(968)
Амортизация	(302)	(277)
На конец периода	3 164	1 791
	4 060	3 738
	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Обязательства по аренде		
На начало периода	1 921	3 911
Поступления	1 187	-
Изменение условий договоров аренды	7	(968)
Погашение, включая начисленные проценты	(329)	(15)
Начисление процентных расходов	117	37
На конец периода	2 903	2 965

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. Эффективная ставка дисконтирования, используемая Группой для расчета приведенной стоимости арендных платежей равна 10.20% (первое полугодие 2022: 11.00%).

В первом полугодии 2022 года на основании принятых судебных решений об уменьшении кадастровой стоимости некоторых земельных участков, арендуемых Группой, была пересмотрена стоимость разрешений на изменение вида использования данных земельных участков. В результате активы в форме права пользования в составе запасов и обязательства по аренде, связанные с этими активами, уменьшились на 1 004 млн руб.

24. НЕКОНТРОЛИРУЮЩИЕ ДОЛИ

По состоянию на 30 июня 2023 года размер неконтролирующей доли участия составил 2 932 млн руб. (30 июня 2022: 887 млн руб.). Неконтролирующая доля участия Группы начислена в основном в отношении проекта «Level Павелецкая Сити», строительство которого находится в активной стадии.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

В первом полугодии 2022 года Группа выкупила неконтролирующую долю участия за 8 млн руб., эффект от данной операции был отражен в капитале в составе нераспределенной прибыли.

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

	30 июня 2023	30 июня 2022
Долгосрочные активы	5 593	4 324
Краткосрочные активы	21 514	16 785
Долгосрочные обязательства	(14 238)	(8 821)
Краткосрочные обязательства	(6 470)	(10 435)
Чистые активы	6 399	1 853
Собственный капитал акционеров Компании	3 467	966
Неконтролирующие доли	2 932	887
Выручка	6 733	4 569
Прибыль за период	2 247	961
Общая совокупная прибыль за период	2 247	961
<i>Причитающаяся:</i>		
Акционерам Компании	1 145	503
Неконтролирующим долям	1 102	458
Операции с неконтролирующими долями	-	(1)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности	(206)	(3 207)
Потоки денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности	(2 146)	(1 395)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	2 544	4 526
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто	192	(76)

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

25. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

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

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

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

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Займы полученные, без обеспечения	(416)	-
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	334	243
Авансы выданные	10	10
Торговая дебиторская задолженность	38	54
Прочая дебиторская задолженность	323	198
Займы полученные, без обеспечения	-	(454)
Авансы полученные	(7)	(7)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(67)	(4)

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

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

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	731	721
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	5 316	2 509
Активы по договорам реализации объектов недвижимости	161	113
Торговая дебиторская задолженность	14	45
Прочая дебиторская задолженность	7	1
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1)	-

в) остатки по операциям с другими связанными сторонами

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Долгосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	3 229	2 843
Займы полученные, без обеспечения	(18)	(5 977)
Краткосрочные		
Займы выданные, включая проценты к получению	996	356
Авансы выданные	26	28
Торговая дебиторская задолженность	1	25
Займы полученные, без обеспечения	(4 471)	(128)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(25)	(44)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(3)

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 2023	30 июня 2022
Выручка от аренды	17	-
Прочая выручка	9	33
Эффект от дисконтирования займов	14	-
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	-	(18)
Проценты к получению	10	-
Проценты к уплате	(34)	(29)
Процентные расходы по дисконтированным займам	(23)	-

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

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Выручка от продажи недвижимости	58	12
Проценты к получению	5	-
Процентные доходы по дисконтированным займам	185	-
Эффект от дисконтирования займов	(1)	-

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

е) доходы и расходы с другими связанными сторонами

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Выручка от аренды	4	-
Приобретение инвестиционной недвижимости	(1 547)	-
Закупка услуг по СМР, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(35)	(25)
Проценты к получению	135	303
Процентные доходы по дисконтированным займам	37	-
Проценты к уплате	(315)	(475)
Эффект от дисконтирования займов	(50)	-
Прочие расходы	(3)	-
Капитализированные проценты по займам связанных сторон, не отраженные в составе расходов	109	441

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

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

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Заработная плата и премии	54	103
Социальные отчисления	9	17
	63	120

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

26. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В сентябре 2023 года Банк России повысил ключевую ставку до 13% годовых. Балансовая стоимость долговых обязательств Группы с плавающей процентной ставкой, зависящей от значения ключевой ставки по состоянию на 30 июня 2023, составила 72 249 млн руб. Повышение ключевой ставки до 13% привело бы к уменьшению прибыли за первое полугодие 2023 года на 510 млн руб.

Также в августе 2023 года был подписан Федеральный закон № 414-ФЗ «О налоге на сверхприбыль» для ряда компаний. Компании, являющиеся налогоплательщиками по данному закону обязаны рассчитать и уплатить налог не позднее 24 января 2024 года. Налог на сверхприбыль является налогом разового характера и рассчитывается по ставке 10% от суммы превышения прибыли за 2021 и 2022 годы над аналогичным показателем за 2018 и 2019 годы. Компании Группы не подпадают под критерии обложения налогом на сверхприбыль.

Поступления инвестиционных прав

В июле-сентябре 2023 года Группа получила разрешение на строительство здания детского образовательного учреждения «Летово Джуниор», второго этапа первой очереди проекта «Level Южнопортовая» и третьей очереди проекта «Level Мичуринский».

В сентябре 2023 года Группа получила разрешение на изменение вида использования собственного земельного участка по адресу: г. Москва, Перовское шоссе, 21.

В августе 2023 года Группа получила контроль над перспективным проектом. Вознаграждение за данное приобретение составило 1 000 млн руб. и было оплачено денежными средствами в полном объеме. Данная сделка будет отражена Группой в составе инвестиционных прав.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Реализация перспективных проектов

В июле 2023 года Группа завершила сделку по реализации перспективного проекта по адресу: ул. Дубининская, д. 59, корпус 2, в отношении которого в первом полугодии 2023 года был заключен договор купли-продажи. По состоянию на 31 июля 2023 года Группа получила вознаграждение по данному договору в полном объеме.

Займы выданные

В августе 2023 года Группа заключила договор займа со связанной стороной на сумму 301 млн руб. под процентную ставку КС ЦБ+3.00% со сроком погашения до 30 августа 2024 года и выдала денежные средства в полном объеме. Кроме того, в июле-сентябре 2023 года Группа выдала 943 млн руб. в рамках ранее заключенных договоров займа со связанными сторонами. Также в августе 2023 года был досрочно погашен заем, выданный третьей стороне, в размере 400 млн руб.

Операции с кредитами и займами

В июле-сентябре 2023 года в рамках ранее открытых кредитных линий Группа получила денежные средства в размере 16 243 млн руб.