

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая
отчетность за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2022 года

Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о совокупном доходе	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств.....	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях собственного капитала ..	8
Примечание 1. Общая информация	9
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности	11
Примечание 3. Выручка по договорам с покупателями	12
Примечание 4. Себестоимость реализации	14
Примечание 5. Коммерческие расходы	14
Примечание 6. Административные расходы	15
Примечание 7. Прочие доходы	15
Примечание 8. Прочие расходы.....	15
Примечание 9. Расходы на персонал	15
Примечание 10. Финансовые доходы	16
Примечание 11. Финансовые расходы	16
Примечание 12. Основные средства	16
Примечание 13. Расход по налогу на прибыль.....	17
Примечание 14. Запасы	17
Примечание 15. Денежные средства и их эквиваленты	18
Примечание 16. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные	19
Примечание 17. Кредиты и займы	20
Примечание 18. Резервы.....	22
Примечание 19. Торговая и прочая кредиторская задолженность.....	23
Примечание 20. Авансы полученные и обязательства по договорам	24
Примечание 21. Обязательства по аренде	24
Примечание 22. Условные факты хозяйственной деятельности.....	24
Примечание 23. Операции со связанными сторонами	25
Примечание 24. Сегментная отчетность.....	26
Примечание 25. События после отчетной даты	32
Примечание 26. Компании Группы.....	32
Примечание 27. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	36

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

**Совету директоров и участникам
ООО «Сэтл Групп»**

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении ООО «Сэтл Групп» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2022 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о совокупном доходе, изменениях собственного капитала и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании 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 заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая

Группа компаний «Сэтл»

*Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке
консолидированной промежуточной сокращенной финансовой
отчетности*

kept

Страница 2

отчетность по состоянию на 30 июня 2022 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Харичкин С.М.

АО «Кэпт»

Москва, Россия

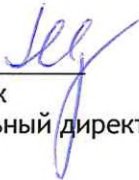
29 августа 2022 года

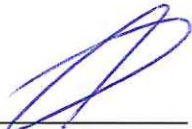
Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (в миллионах рублей)

	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2022	2021
Выручка по договорам с покупателями	3	70 270	55 386
Себестоимость реализации	4	(45 670)	(36 189)
Валовая прибыль		24 600	19 197
Коммерческие расходы	5	(2 352)	(2 224)
Административные расходы	6	(2 697)	(2 624)
Прочие доходы	7	102	243
Прочие расходы	8	(584)	(323)
Финансовые доходы	10	760	723
Финансовые расходы	11	(7 188)	(4 899)
Прибыль до налогообложения		12 641	10 093
Расход по налогу на прибыль	13	(2 776)	(2 135)
Прибыль за период		9 865	7 958
Причитающаяся:			
Участникам группы		9 700	7 750
Неконтрольным долям владения		165	208
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей реклассификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления показателей иностранных дочерних компаний		(187)	(29)
Прочий совокупный доход за период за вычетом налога		(187)	(29)
Причитающийся:			
Участникам группы		(187)	(29)
Неконтрольным долям владения		-	-
Итого совокупный доход		9 678	7 929
Причитающийся:			
Участникам группы		9 513	7 721
Неконтрольным долям владения		165	208

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена «29» августа 2022 года.


Я.Л. Изак
Генеральный директор


С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по экономике и финансам


Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-37, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2022 года (в миллионах рублей)

	Прим.	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	4 232	4 393
Нематериальные активы		671	548
Инвестиционная недвижимость		649	652
Финансовые вложения		143	105
Отложенные налоговые активы		5 482	4 414
Итого внеоборотных активов		11 177	10 112
Оборотные активы			
Запасы: незавершенное производство	14	176 381	157 612
Запасы: готовая продукция	14	18 058	16 661
Запасы: прочие	14	469	88
Авансы поставщикам	16	24 582	23 564
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	16	62 610	40 394
Предоплаты по налогу на прибыль		1 548	1 682
Денежные средства и их эквиваленты	15	1 756	3 825
Финансовые вложения		298	434
Прочие оборотные активы		1 359	1 394
Итого оборотных активов		287 061	245 654
Всего активов		298 238	255 766
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал		25	25
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(166)	21
Нераспределенная прибыль		35 344	29 640
Итого собственного капитала участников Группы		35 203	25 686
Неконтрольные доли владения		(404)	(252)
Итого собственного капитала		34 799	29 434
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	35 939	32 882
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	62 130	58 216
Обязательства по аренде	21	43	43
Отложенные налоговые обязательства		5 644	4 453
Итого долгосрочных обязательств		103 756	95 594
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	30 160	13 434
Авансы полученные и обязательства по договорам	20	48 509	54 731
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	43 868	43 404
Обязательства по аренде	21	16	16
Обязательства по налогу на прибыль		1 116	308
Резервы	18	36 014	18 845
Итого краткосрочных обязательств		159 683	130 738
Итого обязательств		263 439	226 332
Всего собственного капитала и обязательств		298 238	255 766


Я.Л. Изак
Генеральный директор


С.В. Староверов
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-37, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (в миллионах рублей)

	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2022	2021
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за период		9 865	7 958
Корректировки:			
Амортизация		224	234
Прибыль от выбытия основных средств	7 / 8	(1)	(7)
Расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	11	758	2 482
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	11	2 269	568
Высвобождение дисконта по обязательствам по аренде	11	-	110
Высвобождение дисконта по резервам	11	638	374
Процентный расход	11	2 127	657
Процентный доход	10	(275)	(288)
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	11	1 162	631
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	10	(485)	(435)
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	11	519	538
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в составе выручки	3	(813)	(399)
Экономия по договорам с эскроу, учтенная в составе выручки		(1 550)	(279)
Изменение резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных	7 / 8	206	86
Списание просроченной дебиторской задолженности	8	15	14
Списание просроченной кредиторской задолженности	7	-	(2)
Убыток от изменения обменных курсов иностранных валют	10/11	123	17
Расход по налогу на прибыль	13	2 776	2 135
Прочие финансовые расходы	11	63	18
Прибыль от реализации прочих оборотных активов	7	(6)	-
Списание запасов до чистой стоимости реализации	14	144	255
Комиссии за привлечение заемных средств	11	48	42
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		17 807	14 709
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности		(34 662)	(14 559)
Потоки денежных средств, направленные на / полученные от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(16 855)	150
Налог на прибыль уплаченный		(1 711)	(2 957)
Проценты уплаченные		(1 406)	(647)
Потоки денежных средств, направленные на операционную деятельность		(19 972)	(3 454)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств и выбытия прочих активов		4	11
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		(91)	(209)
Приобретение нематериальных активов		(192)	(200)
Проценты полученные		240	251
Приобретение инвестиций, имеющих в наличии для продажи		18	-
Приобретение основных средств	12	(235)	(336)
Потоки денежных средств, направленные на инвестиционную деятельность		(256)	(483)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		25 267	14 081
Погашение заемных средств		(4 306)	(1 634)
Платежи по обязательствам по аренде		(3)	(252)
Дивиденды выплаченные		(2 675)	(4 438)
Потоки денежных средств, полученные от финансовой деятельности		18 283	7 757
Уменьшение / (увеличение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		(1 945)	3 820
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		3 825	9 354
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(124)	(9)
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня		1 756	13 165

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-37, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях собственного капитала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (в миллионах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли владения	Итого капитал
Остаток на 1 января 2021 года	25	64	23 038	23 127	(216)	22 911
Дивиденды	-	-	(5 000)	(5 000)	(244)	(5 244)
Операции с собственниками, итого	-	-	(5 000)	(5 000)	(244)	(5 244)
Прибыль за период	-	-	7 750	7 750	208	7 958
Прочий совокупный доход за период	-	(29)	-	(29)	-	(29)
Итого совокупный доход за период	-	(29)	7 750	7 721	208	7 929
Остаток на 30 июня 2021 года	25	35	25 788	25 848	(252)	25 596
Остаток на 1 января 2022 года	25	21	29 640	29 686	(252)	29 434
Дивиденды	-	-	(4 000)	(4 000)	(313)	(4 313)
Изменение долей владения	-	-	4	4	(4)	-
Операции с собственниками, итого	-	-	(3 996)	(3 996)	(317)	(4 313)
Прибыль за период	-	-	9 700	9 700	165	9 865
Прочий совокупный доход за период	-	(187)	-	(187)	-	(187)
Итого совокупный доход за период	-	(187)	9 700	9 513	165	9 678
Остаток на 30 июня 2022 года	25	(166)	35 344	35 203	(404)	34 799

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-37, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 1. Общая информация

(а) Организационная структура и деятельность

Группа компаний «Сэтл» (далее - «Группа») включает ООО «Сэтл Групп» и компании, находящиеся под контролем ООО «Сэтл Групп».

Участниками ООО «Сэтл Групп» являются физические лица, владеющие долями в следующем соотношении: Шубарев М.В. 70% (2021: 70%), Изак Я.Л. 24% (2021: 24%) и Еременко И.А. 6% (2021: 6%).

Адрес ООО «Сэтл Групп»: 197342, Российская Федерация, Санкт-Петербург, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, стр. 1, офис 509 А.

Основной деятельностью входящих в Группу организаций является строительство жилой и коммерческой недвижимости, риэлтерская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, Калининграда и Финляндии.

Перечень входящих в Группу компаний приводится в Примечании 26.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после признания самопровозглашенных Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами. Более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Волнообразный характер распространения коронавирусной инфекции продолжает создавать неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

Группа осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который описанные обстоятельства не оказали существенного влияния, в том числе благодаря продолжающемуся действию мер по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения, принятым Правительством Российской Федерации. Несмотря на снижение в течение первого полугодия 2022 года объема реализации в натуральном выражении по сравнению с сопоставимым периодом прошлого года, выручка Группы сохранялась на стабильном уровне, деятельность Группы, включая заключение новых договоров проектного финансирования и вывод в продажу новых объектов строительства, не прерывалась. Анализ финансового состояния Группы, уровень ликвидности (включая денежные средства, размещенные на счетах эскроу) и доступа к долговому финансированию на отчетную дату показывает отсутствие существенного влияния указанных выше факторов на финансовую устойчивость Группы.

При проведении анализа Группой учитывались следующие основные финансовые и операционные риски:

Финансовые риски

- У Группы отсутствуют существенные операции, активы и обязательства, выраженные в других валютах, отличных от российского рубля.
- Для осуществления своей деятельности Группа привлекает банковские кредиты, в том числе проектное финансирование. Группа не испытывает и не ожидает в дальнейшем возможный значительный эффект от повышения процентных ставок в связи с существенным покрытием на счетах эскроу, обеспечивающим в большинстве случаев использование льготных ставок (базовые ставки применяются к задолженности, не покрытой средствами на счетах эскроу). Так в течение 6 месяцев 2022 года средневзвешенная ставка по заемному финансированию, по которой происходило фактическое погашение процентов, составила 4,48% (2021: 5,37%).
- По оценке руководства Группа также обладает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, включая неиспользованные лимиты открытых кредитных линий по проектному финансированию, имеющиеся денежные средства и их эквиваленты, а также денежные средства на счетах эскроу, по существенной части которых ожидается раскрытие в 2022 году после завершения строительства соответствующих объектов. Информация о структуре и условиях привлеченного финансирования, а также о денежных средствах, размещенных на счетах эскроу, приведена в Примечаниях 17 и 15 соответственно. Руководство в том числе приняло во внимание условия большей части заключенных договоров приобретения земельных участков, в соответствии с которыми погашение задолженности привязано к поступлениям денежных средств от реализаций объектов недвижимости, возводимых на них. Также большинством таких договоров предусмотрена возможность (по согласованию с продавцами земельных участков) осуществлять погашение путем фактической передачи объектов недвижимости (бартер).
- Часть денежных средств Группы, а также средств покупателей на счетах эскроу размещены в российских банках, в отношении которых Европейским Союзом и Соединёнными Штатами Америки введены санкции. Учитывая текущее финансовое состояние банков-партнеров, меры их государственной поддержки, Группа не ожидает значительного повышения кредитного риска.

Операционные риски

- Группой не ожидается значительное обесценение незавершенного строительства и других нефинансовых активов из-за возможного роста себестоимости. При оценке данного риска Группа приняла во внимание фактические и прогнозируемые цены продаж, которые будут зависеть от платежеспособного спроса, ставок по ипотеке, мер государственной поддержки ипотечного кредитования. В целом ожидается, что рост строительной себестоимости будет компенсироваться ростом цен на недвижимость.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

- Группа работает на рынке РФ преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в связи с чем введенные санкции не оказывают значительного влияния на Группу.

Приведенная оценка руководства в целом соответствует анализу событий после отчетной даты, раскрытому в последней годовой финансовой отчетности, подготовленной по состоянию на 31 декабря 2021 года и за год, закончившийся на эту дату.

Представленная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2021 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(б) База для определения стоимости

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

(в) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшего) миллиона, если не указано иное.

Финансовый результат и финансовое положение дочернего предприятия, функциональная валюта которого отличается от валюты представления, переводится в валюту представления с использованием следующих процедур:

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления данного отчета о финансовом положении;
- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе переводятся по средним обменным курсам валют за соответствующий период; и
- все возникающие в результате перевода курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

(г) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 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.

В процессе подготовки настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности, подготовленной по состоянию на 31 декабря 2021 года и за год, закончившийся на эту дату, с учетом изменений в условиях осуществления деятельности Группы (Примечание 1(б)).

(д) Оценка справедливой стоимости

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действует группа специалистов по оценке, которые в целом отвечают за надзор за проведением всех существенных оценок справедливой стоимости, включая оценки Уровня 3, и отчитываются непосредственно перед финансовым директором предприятия.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках;
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен);
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

Примечание 3. Выручка по договорам с покупателями

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Выручка, признаваемая в течение времени		
От реализации строящихся объектов	58 828	47 169
Итого выручка, признаваемая в течение времени	58 828	47 169
Выручка, признаваемая в момент времени		
От реализации построенных объектов	9 985	6 752
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	842	800
Прочая выручка	615	665
Итого выручка, признаваемая в момент времени	11 442	8 217
Итого выручка по договорам с покупателями	70 270	55 386

Значительный компонент финансирования, признанный в составе выручки за 6 месяцев 2022 года, составил 813 млн. руб. (за 6 месяцев 2021: 399 млн. руб.). Величина экономии по процентным расходам по договорам, реализуемым с использованием эскроу счетов, учтенной в составе выручки за 6 месяцев 2022 года, составила 1 550 миллионов рублей (за 6 месяцев 2021: 279 млн. руб.).

Выручка от продажи объектов строительства

Величина выручки от продажи объектов строительства определяется на основе возмещения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц,

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

корректируется на переменное возмещение и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как) они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Индивидуальные графики оплаты возмещения устанавливаются в договорах с покупателями.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как затраты по займам, непосредственно относящимся к строительству актива.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков, на которых располагаются объекты строительства, в течение периода строительства.

Момент перехода контроля - т.е. выполнения обязанности к исполнению - варьируется в зависимости от индивидуальных условий договора купли-продажи. По договорам продажи готовой продукции Группа обычно считает, что контроль переходит на дату подписания акта приема-передачи недвижимости.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия, заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями федерального закона №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий договора долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Договоры долевого участия определяют конкретную квартиру, которая подлежит передаче покупателю по данному договору и не может быть передана другому покупателю. Таким образом договоры долевого участия являются нерасторжимыми в общем порядке, и выручка признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Затраты, которые используются для определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, включают проектные и строительно-монтажные работы. Стоимость приобретения земельных участков исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости на основании той же базы распределения, что и выручка.

Цена сделки по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации договора долевого участия Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из договорных платежей по договору долевого участия, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на эскроу-счетах в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом данная экономия

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

распределяется на все заключенные на этот момент договора долевого участия пропорционально суммам, поступившим на эскроу-счет.

Информация об остатке денежных средств, внесенных покупателями на счета эскроу, и величине привлеченного банковского финансирования приведена в Примечании 15 и Примечании 17 соответственно.

Таблица ниже содержит информацию относительно активов и обязательств по договорам с покупателями.

	<u>30 июня 2022</u>	<u>31 декабря 2021</u>
Активы по договорам	6 188	7 609
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	36 828	16 297
Обязательства по договорам	(48 082)	(54 093)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также договорам подряда. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

Примечание 4. Себестоимость реализации

	<u>6 месяцев, закончившихся 30 июня</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Строительные работы	26 021	20 686
Материалы	9 145	6 270
Стоимость земельного участка	8 393	7 609
Заработная плата и отчисления	1 249	1 021
Амортизация	81	77
Аренда	34	27
Прочие расходы	747	499
	<u>45 670</u>	<u>36 189</u>

Строительные работы включают работы по оказанию подрядных услуг и работ по строительству объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Примечание 5. Коммерческие расходы

	<u>6 месяцев, закончившихся 30 июня</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Комиссии	1 712	1 705
Расходы на рекламу и маркетинг	576	469
Заработная плата и отчисления	43	22
Прочие коммерческие расходы	21	28
	<u>2 352</u>	<u>2 224</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 6. Административные расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Заработная плата и отчисления	1 719	1 620
Страхование	414	474
Амортизация	149	148
Аренда	48	54
Аудиторские и консалтинговые услуги	84	64
Банковские услуги и комиссии	38	40
Материалы	23	24
Услуги охраны	18	13
Прочие административные расходы	204	187
	2 697	2 624

Примечание 7. Прочие доходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Штрафы и пени по договорам	-	192
Прибыль от выбытия основных средств	1	7
Прибыль от реализации прочих внеоборотных активов	6	-
Списание просроченной кредиторской задолженности	-	2
Прочие операционные доходы	95	42
	102	243

Примечание 8. Прочие расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Расходы на благотворительность	63	123
Начисление резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	206	86
Налоги за исключением налога на прибыль	59	35
Списание просроченной дебиторской задолженности	15	14
Штрафы	238	-
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	3	65
	584	323

Примечание 9. Расходы на персонал

Ниже отражены совокупные расходы на персонал, включенные в состав себестоимости, коммерческих и административных расходов в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о совокупном доходе, а также изменение затрат, капитализированных в состав незавершенного производства.

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Заработная плата	2 408	2 010
Отчисления в государственные фонды	620	506
	3 028	2 516

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 10. Финансовые доходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	485	435
Процентный доход	275	288
	760	723

Примечание 11. Финансовые расходы

	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2022	2021
Расходы по процентам		2 127	657
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)		1 162	631
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки		2 269	568
Высвобождение дисконта по обязательствам по аренде		-	110
Комиссии за привлечение заемных средств		48	42
Итого расходы на привлечение заемных средств		5 606	2 008
Расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	19	758	2 482
Высвобождение дисконта по резервам		638	374
Отрицательная курсовая разница		123	17
Прочие финансовые расходы		63	18
		7 188	4 899

Информация о обязательствах по приобретению земельных участков и их пересмотре приведена в Примечании 19.

За 6 месяцев 2022 года Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов по кредитам составила 757 млн. руб. (за 6 месяцев 2021: 187 млн. руб.). Эффективная ставка по капитализированным процентам по кредитам в 2022 году составила 9,72% (6 месяцев 2021: 10,64%). Сумма капитализированного в стоимость запасов дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки составила 893 млн. руб. и процентного расхода (финансового компонента по МСФО 15) 185 млн. руб. (за 6 месяцев 2021: 1 248 млн. руб. и 130 млн. руб.).

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Расходы на привлечение заемных средств		
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	3 162	1 816
Проценты по кредитам и займам	2 884	844
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	1 347	761
Высвобождение дисконта по обязательствам по аренде	-	110
Комиссии по кредитам и займам	48	42
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(1 835)	(1 565)
Итого расходы на привлечение заемных средств	5 606	2 008

Сумма ранее капитализированных процентов по кредитам и займам, а также финансового компонента по МСФО 15, отнесенных на себестоимость за 6 месяцев 2022 года, составила 313 млн. руб. и 206 млн. руб. соответственно (за 6 месяцев 2021: 172 млн. руб. и 366 млн. руб.).

Примечание 12. Основные средства

За 6 месяцев 2022 года увеличение основных средств за счет приобретения новых составило 235 млн. руб. (за 6 месяцев 2021 года 336 млн.руб.)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

По состоянию на 30 июня 2022 года отсутствуют основные средства в залоге (на 31 декабря 2021 года: 240 млн.руб.).

Примечание 13. Расход по налогу на прибыль

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	2 653	2 355
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	123	(220)
	2 776	2 135

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20% (6 месяцев 2021: 20%). Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (6 месяцев 2021: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2022	%	2021	%
Прибыль до налогообложения	12 641	100	10 093	100
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	2 528	(20)	2 019	(20)
Необлагаемые доходы и расходы	164	(1,3)	79	(0,8)
Изменение ранее непризнанного отложенного налогового актива по убытку	84	(0,7)	28	(0,3)
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	-	(0,0)	9	(0,1)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки	2 776	22,0	2 135	21,2

Примечание 14. Запасы

	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
Незавершенное производство	176 381	157 612
Готовая продукция и товары для перепродажи	18 058	16 661
Сырье и материалы	469	88
	194 908	174 361

Незавершенное производство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. Примечание 20), кредитов и займов (см. Примечание 17) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство в сумме 149 127 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2021 года: 128 933 млн. руб.).

(а) Приобретение земельных участков для целей строительства недвижимости

В основном Группа приобретает земельные участки у третьих лиц.

Часть земельных участков, отраженная в составе незавершенного производства в сумме 82 521 млн. руб. (на 31 декабря 2021 года: 81 723 млн. руб.), приобреталась на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента установленной договором доли в площади возводимых объектов недвижимости. Земельные участки по таким сделкам признаны по справедливой стоимости финансового обязательства на дату первоначального признания, определенной руководством, на основе следующих допущений:

- денежные потоки прогнозировались на основе бизнес-планов строительства жилой недвижимости и темпов продаж жилой недвижимости;

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

- цены реализации определялись исходя из анализа текущей рыночной ситуации с учетом имеющихся аналитических обзоров и собственных оценок Группы, базирующихся на плановых ценах продаж;
- ставки дисконтирования - в пределах 7,68% - 10,73% годовых, в зависимости от года признания обязательства.

В предыдущих периодах, Группа также покупала земельные участки посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного производства. В течение 6 месяцев 2022 года таких сделок не осуществлялось (6 месяцев 2021: 519 млн.руб.).

(б) Обесценение запасов

В течение 2022 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 144 млн. руб. (2021: 869 млн. руб.). Указанные расходы были отражены в составе себестоимости в отчете о совокупном доходе.

(в) Залоги

Запасы балансовой стоимостью 35 851 млн. руб. (31 декабря 2021: 26 289 млн. руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. Примечание 17).

Запасы балансовой стоимостью 65 318 млн. руб. (31 декабря 2021: 18 576 млн. руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков (см. Примечание 19).

Запасы балансовой стоимостью 6 211 млн. руб. были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договору купли-продажи доли в уставном капитале (31.12.2021: 3 242 млн. руб.)

Примечание 15. Денежные средства и их эквиваленты

	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	507	949
Депозиты	1 249	2 876
Денежные средства и их эквиваленты	1 756	3 825

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
Эскроу счета	66 681	38 688

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Компании Группы получают доступ к данным денежным средствам только после завершения строительства соответствующих домов. В отношении денежных средств на счетах эскроу в общей сумме 27 888 млн. руб. ожидается раскрытие в 2022 году после завершения строительства соответствующих объектов.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 16. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные

	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
Авансы поставщикам	25 129	24 162
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(547)	(598)
Итого авансы поставщикам - нетто	24 582	23 564
	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
Торговая дебиторская задолженность подрядчиков, покупателей и заказчиков	12 633	10 355
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	43 001	23 887
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	15	19
НДС к возмещению	5 379	4 320
Проценты по займам выданным	621	579
Активы по эскроу (нереализованная экономия)	1 128	1 105
Расчеты с персоналом	32	50
Прочая дебиторская задолженность	797	1 036
Краткосрочная дебиторская задолженность	63 606	41 351
Резерв под обесценение	(996)	(957)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	62 610	40 394

Изменение резерва под обесценение авансов выданных:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Остаток на начало периода	598	939
Увеличение резерва под обесценение	18	68
Восстановление резерва под обесценение	(69)	(247)
Остаток на конец периода	547	760

Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Остаток на начало периода	957	882
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение периода	(11)	-
Увеличение резерва под обесценение	113	119
Восстановление резерва под обесценение	(63)	(25)
Остаток на конец периода	996	976

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 17. Кредиты и займы

	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
Долгосрочные		
Необеспеченные выпущенные облигации	14 930	19 903
Обеспеченные банковские кредиты	20 221	12 678
Необеспеченные займы	1	1
Необеспеченные банковские кредиты	787	300
	35 939	32 882
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	22 920	9 822
Необеспеченные облигации краткосрочные	6 143	2 248
Необеспеченные банковские кредиты	1 097	1 265
Необеспеченные займы	-	99
	30 160	13 434

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 30 июня 2022 года:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 30 июня 2022	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				316	316
	Рубли	7	2023	316	316
Необеспеченные банковские кредиты				1 884	1 884
	Рубли	4,75-13	2022-2024	1 884	1 884
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование) *				45 759	42 825
	Рубли	0,01-12,16	2022-2025	45 759	42 825
Необеспеченные займы от третьих лиц				1	1
	Рубли	0-1	2022-2024	1	1
Необеспеченные выпущенные облигации				21 073	21 073
	Рубли	8,5-10,75	2022-2025	21 073	21 073
Итого Долговые обязательства				69 033	66 099

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2021 года:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 31 декабря 2021	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				316	316
	Рубли	7	2023	316	316
Необеспеченные банковские кредиты				1 565	1 565
	Рубли	4,75 - 10,95	2022-2023	1 565	1 565
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование) *				23 918	22 184
	Рубли	0,01-9,44	2022-2024	23 918	22 184
Необеспеченные займы от третьих лиц				100	100
	Рубли	0-1	2022-2024	100	100
Необеспеченные выпущенные облигации				22 151	22 151
	Рубли	8,5-10,75	2022-2025	22 151	22 151
Итого Долговые обязательства				48 050	46 316

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

* В течение 6 месяцев 2021 и 2022 года Группа привлекала кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счетах эскроу.

На 30 июня 2022 размер неиспользованных кредитных линий составляет 53 070 млн. руб. (31 декабря 2021: 36 600 млн. руб.).

На конец отчетного периода было выявлено неисполнение ограничительных условий по некоторым кредитным договорам в общей сумме 2 068 млн.руб. Группа не могла получить от кредитора отказ от требования погашения кредита в связи с нарушением ковенанта до 30 июня 2022 года. Отказ от требования погашения кредита в связи с нарушением ковенанта Группа получила после отчетной даты (см. Примечание 25). Задолженность по данным кредитам отражена в составе краткосрочной по состоянию на 30 июня 2022 года.

По состоянию на 30 июня 2022 в отношении банковских кредитов и гарантий предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 35 851 млн. руб. (31 декабря 2021: 26 289 млн. руб.) - см. примечание 14.
- Акции дочерних обществ: 99,50% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Созидание», 50% долей в УК ООО «Агенство по развитию территории «Созидание», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Потенциал», 0,1% в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», 100% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити», 100 % долей УК ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество» (31 декабря 2021: 99,50% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Созидание», 50% долей в УК ООО «Агенство по развитию территории «Созидание», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Потенциал», 0,1% в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Строительная компания «Союз», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест», 100% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити»)
- Векселя стоимостью 106 млн. руб. (31 декабря 2021: 106 млн. руб.).
- Основные средства в залоге отсутствуют (31 декабря 2021: основные средства в залоге отсутствуют) - см. примечание 12.

Справедливая стоимость облигаций (уровень 1) составляет 20 459 млн. руб. Метод оценки, используемый для определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 1, биржевые котировки.

Справедливая стоимость кредитов и займов (уровень 3) балансовой стоимостью 45 026 млн. руб. составляет 44 746 млн. руб. Метод оценки, используемый для определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 3, дисконтированные денежные потоки.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 18. Резервы

	Резерв по отложенным строительным и прочим работам	Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре	Итого
Остаток на 1 января 2021 года	1 012	15 690	16 702
Использование резерва	(945)	(531)	(1 476)
Увеличение резерва	324	578	902
Восстановление излишне начисленного резерва	(11)	(43)	(54)
Высвобождение дисконта	-	374	374
Остаток на 30 июня 2021 года	380	16 068	16 448
Остаток на 1 января 2022 года	479	18 366	18 845
Использование резерва	(291)	(515)	(806)
Увеличение резерва	542	16 953	17 495
Восстановление излишне начисленного резерва	(158)	-	(158)
Высвобождение дисконта	-	638	638
Остаток на 30 июня 2022 года	572	35 442	36 014

Резерв по отложенным строительным работам представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных со строительными работами, а также работами по благоустройству, после окончания строительства объектов недвижимости. Резерв на отложенные строительные работы начисляется в момент окончания строительства и рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных.

Группа отражает обязательства по строительству социальной инфраструктуры, передаваемой органам власти, управления, администрации и т.д. безвозмездно. Резерв на строительство социальной инфраструктуры признается в момент начала строительства домов, к которым относятся объекты социальной инфраструктуры.

При оценке плановой себестоимости строительства объектов социальной инфраструктуры Группа исходила из следующих допущений:

- плановая себестоимость определялась на основе утвержденных бюджетов строительства;
- в случае отсутствия утвержденного бюджета плановая себестоимость оценивалась на базе фактической или плановой себестоимости подобных объектов социальной инфраструктуры, возводимых Группой.

Увеличение резерва по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре в течение 6 месяцев 2022 года относится к приобретенным Группой новым земельным участкам, а также к пересмотру плановой себестоимости строительства по ранее учтенным объектам в связи с ростом прогнозируемой ставки инфляции.

Краткосрочные резервы в сумме 22 930 млн. руб., как ожидается, будут использованы более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2021 г.: 12 888 млн. руб.).

Примечание 19. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	<u>На 30 июня 2022</u>	<u>На 31 декабря 2021</u>
Кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	15 743	20 379
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	20 413	16 484
Дивиденды к уплате	5 106	3 468
Проценты по кредитам и займам	433	425
Прочие налоги к уплате	1 280	1 731
Задолженность по заработной плате	478	525
Прочая кредиторская задолженность	415	392
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	<u>43 868</u>	<u>43 404</u>
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков с поставщиками и подрядчиками	62 130	58 216
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	<u>62 130</u>	<u>58 216</u>
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	<u>105 998</u>	<u>101 620</u>

В кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента определенной доли в площади возводимых объектов недвижимости. Стоимость земельного участка по таким сделкам признана по справедливой стоимости финансового обязательства на дату первоначального признания, см. Примечание 14(a). В случае изменения расчетной оценки возникающая разница отражается в составе прибыли или убытка в корреспонденции с кредиторской задолженностью. Значительное изменение условий существующего финансового обязательства учитывается как погашение первоначального финансового обязательства и признание нового. Разница между балансовой стоимостью погашенного финансового обязательства и выплаченным возмещением признается в составе прибыли или убытка.

По состоянию на 30 июня 2022 года величина такой кредиторской задолженности составляет 72 430 млн. руб. (31 декабря 2021: 71 249 млн. руб.).

Руководством были пересмотрены расчетные суммы выплат кредиторской задолженности по приобретению земельных участков, а балансовая стоимость обязательств была пересчитана. Влияние этого изменения в сумме 758 млн.руб. отражено в составе финансовых расходов в 2022 году (6 месяцев 2021: 2 482 млн. руб.).

Расчетная оценка выплат кредиторской задолженности по приобретению земельных участков наиболее чувствительна к изменению ожидаемой рыночной цены помещений в возводимых объектах недвижимости. Так повышение ожидаемой цены за 1 квадратный метр в объектах недвижимости, возводимых на таких участках, на 10 тыс. руб. привело бы к увеличению кредиторской задолженности по приобретению земельных участков на 16 497 млн. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности темп продаж, остаются неизменными.

Снижение ожидаемой цены за 1 квадратный метр на 10 тыс. руб. оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на приведенные выше показатели, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

По состоянию на 30 июня 2022 года в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 71 529 млн. руб. (31 декабря 2021: 21 818 млн. руб.). По состоянию на 31 декабря 2021 года в залоге также находились основные средства балансовой стоимостью 240 млн. руб.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 20. Авансы полученные и обязательства по договорам

	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	43 105	47 966
Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	4 977	6 127
Прочие авансы полученные	427	638
Итого авансы полученные	48 509	54 731

Примечание 21. Обязательства по аренде

	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
<i>Долгосрочные</i>		
Прочее	43	43
	43	43
<i>Краткосрочные</i>		
Прочее	16	16
	16	16

Примечание 22. Условные факты хозяйственной деятельности

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления, и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(б) Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

С 1 января 2012 года в Российской Федерации вступило в силу законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло местные правила по трансфертному ценообразованию, сблизив их с принципами организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСД), но также создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных обстоятельствах.

Данные правила трансфертного ценообразования предусматривают обязанность налогоплательщиков готовить документацию в отношении контролируемых сделок и определяют принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Правила трансфертного ценообразования применяются к трансграничным сделкам между связанными сторонами, а также к трансграничным сделкам между независимыми сторонами в случаях, установленных налоговым кодексом РФ (для целей контроля цен по таким операциям пороговое значение не применяется). Кроме того, эти правила применяются к внутренним сделкам между связанными сторонами, если общая годовая сумма сделок между одними и теми же лицами превышает определенный пороговый уровень (1 млрд руб., начиная с 2014 года).

Соответствие цен рыночному уровню также может быть предметом проверки с точки зрения концепции необоснованной налоговой выгоды.

Примечание 23. Операции со связанными сторонами**(а) Операции с руководством**

Вознаграждение ключевого персонала, включенное в состав расходов на персонал (см. Примечание 9) составило:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Заработная плата и премии	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

(б) Операции с акционерами

Далее представлены операции Группы с акционерами:

Доходы	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Реализация построенных объектов	-	-	7	6	-	-
Приобретение товаров	1	-	126	60	15	222
	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>133</u>	<u>66</u>	<u>15</u>	<u>222</u>

(в) Операции со связанными сторонами под общим контролем

Далее представлены операции Группы со связанными сторонами под общим контролем:

Доходы	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За 6 месяцев, 30 июня		На 30 июня	На 31 декабря	На 30 июня	На 31 декабря
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Оказание услуг	2	2	7	5	-	-
Прочее	95	138	483	745	-	1
	<u>97</u>	<u>140</u>	<u>490</u>	<u>750</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
Резерв под обесценение			(458)	(426)		
			<u>32</u>	<u>324</u>		

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Закупки	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За 6 месяцев, 30 июня		На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
	2022	2021				
Приобретение товаров	57	111	-	-	374	374
Оказание услуг	272	-	46	75	51	20
Прочее	2	1	-	-	-	-
	<u>331</u>	<u>112</u>	<u>46</u>	<u>75</u>	<u>425</u>	<u>394</u>
Резерв под обесценение					(374)	(394)
					<u>51</u>	<u>-</u>

Кредиты и займы	Процентная ставка	Сумма выданного займа		Задолженность	
		На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021	На 30 июня 2022	На 31 декабря 2021
		Займы выданные	9,55% - 16%	<u>123</u>	<u>244</u>
Резерв под обесценение		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1 038)</u>	<u>(969)</u>
Займы выданные (нетто)		<u>123</u>	<u>244</u>	<u>92</u>	<u>37</u>

Предоставленные залоги, гарантии

В течение 6 месяцев 2022 и 2021 года связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

В течение 6 месяцев 2022 и 2021 года связанные стороны не предоставляли Группе залоги в качестве обеспечения по полученным от Группы займам.

По состоянию на 30 июня 2022 года гарантии, выданные связанным сторонам, составили 226 млн. руб. (31 декабря 2021: 243 млн. руб.).

По состоянию на 30 июня 2022 физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам, в отношении которых имелось также и залоговое обеспечение, в сумме 6 913 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2021 физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы, не обеспеченным залогом, в сумме 625 млн. руб., а также по кредитам, в отношении которых имелось также и залоговое обеспечение, в сумме 10 552 млн. руб.

Примечание 24. Сегментная отчетность

(а) Операционные сегменты

Группа выделила пять отчетных сегментов, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-сегменты Группы. Эти стратегические бизнес-сегменты заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и в силу того, что стратегия технических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-сегментов различаются, управление ими осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждому из бизнес-сегментов анализируются руководством на регулярной основе.

Далее представлен краткий обзор деятельности, осуществляемой каждым отчетным сегментом Группы:

- Продажа построенной собственными силами недвижимости - сегмент включает в себя подразделения, специализирующиеся на строительстве объектов недвижимости элитного, бизнес или комфорт классов, преимущественно в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и Калининграде;

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

- Подрядные услуги - сегмент специализируется на оказании подрядных строительных услуг как внутри Группы, так и третьим лицам;
- Предоставление недвижимости в аренду - данный сегмент специализируется на предоставлении в краткосрочную аренду помещений, как принадлежащих Группе на праве собственности, так и арендуемых по кратко- и долгосрочным договорам;
- Агентские услуги по продаже объектов недвижимости - деятельность сегмента включает в себя комплекс услуг по продвижению продажи объектов недвижимости, как построенных собственными силами Группы, так и третьими лицами.

Прочая экономическая деятельность Группы включает управление, предоставление финансирования, консалтинг, информационные технологии, строительство объектов основных средств собственными силами. Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

Группа осуществляет свою деятельность, в основном, в Северо-Западном регионе России. Экономическая деятельность Группы в Финляндии незначительна для представления ее в виде отдельного географического сегмента.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей чистой прибыли.

Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 2 319 млн. руб. (6 месяцев 2021: 143 млн. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За период, закончившийся 30 июня 2022	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Внешняя выручка	68 813	842	-	247	368		70 270
Межсегментная выручка	-	2 669	24 079	304	845	(27 897)	-
Итого выручка по сегментам	68 813	3 511	24 079	551	1 213	(27 897)	70 270
Себестоимость продаж	(37 572)	-	(24 058)	(63)	(54)	16 077	(45 670)
Прочие распределенные расходы	(2 810)	(1 282)	(18)	(2)	(6)	2 507	(1 611)
Результат по сегментам	28 431	2 229	3	486	1 153	(9 313)	22 989
Нераспределенные прочие доходы							102
Нераспределенные прочие расходы							(4 022)
Нераспределенные финансовые доходы							760
Нераспределенные финансовые расходы							(7 188)
Расход по налогу на прибыль							(2 776)
Прибыль за период							9 865

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За период, закончившийся 30 июня 2021	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Внешняя выручка	53 921	800	-	71	594		55 386
Межсегментная выручка	-	2 655	18 464	164	286	(21 569)	-
Итого выручка по сегментам	53 921	3 455	18 464	235	880	(21 569)	55 386
Себестоимость продаж	(36 086)	-	(16 755)	(44)	(122)	16 818	(36 189)
Прочие распределенные расходы	(2 866)	(1 129)	(12)	(1)	(6)	2 389	(1 625)
Результат по сегментам	14 969	2 326	1 697	190	752	(2 362)	17 572
Нераспределенные прочие доходы							243
Нераспределенные прочие расходы							(3 546)
Нераспределенные финансовые доходы							723
Нераспределенные финансовые расходы							(4 899)
Расход по налогу на прибыль							(2 135)
Прибыль за период							7 958

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 30 июня 2022	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предоставление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминированные суммы	Итого
Активы сегмента	306 011	3 991	51 291	3 488	68 274	(134 817)	298 238
Итого консолидированные активы							298 238
Задолженность по сегментам	249 778	5 685	67 766	2 455	32 951	(95 196)	263 439
Итого консолидированная задолженность							263 439
Амортизация	(29)	(24)	(84)	(64)	(35)		(236)
Капитальные затраты	386	18	93	96	2		595

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2021	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предоставление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминированные суммы	Итого
Активы сегмента	261 774	3 633	45 991	3 666	59 257	(118 555)	255 766
Итого консолидированные активы							255 766
Задолженность по сегментам	232 737	5 008	55 046	3 248	31 404	(101 111)	226 332
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	226 332
Амортизация	(89)	(38)	(124)	(121)	(80)	-	(452)
Капитальные затраты	478	41	251	158	39	-	967

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 25. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа разместила на Московской бирже облигационный выпуск серии 002P-01 на сумму 10 000 млн. руб. Ставка купона определена на весь срок выпуска в размере 12,15% годовых. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 10 млн. штук номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая. Срок обращения бумаг - 1 092 дня, оферта и амортизация по облигациям не предусмотрены.

После отчетной даты Группа заключила пять соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 37 618 млн. руб. со сроком погашения не позднее июля 2028 года с целью финансирования строительства объектов недвижимости.

Группа приобрела акции, составляющие 100% уставного капитала в ООО «Кип Хаус», которому принадлежат земельные участки в Московском районе Санкт-Петербурга. Стоимость долей в приобретаемой компании составила 675 млн.руб.

После отчетной даты Группа получила решение от кредитора о неприменении штрафных санкций за невыполнение ковенант по кредитным договорам, которые требуют раскрытия в данной отчетности.

Менеджменту не известны другие существенные события после отчетной даты.

Примечание 26. Компании Группы

Ниже представлен перечень входящих в Группу компаний, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения (отмечены *), по состоянию на 30 июня 2022 и 31 декабря 2021 года:

	<u>На 30 июня 2022</u>	<u>На 31 декабря 2021</u>
	<u>Эффективная</u>	<u>Эффективная доля</u>
	<u>доля Группы</u>	<u>Группы</u>
Setl-North Europe Oy	100%	100%
АО "Коммерческий комплекс"	100%	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
Kiinteisto Oy Коракарана Oy	57%	57%
ОАО «Невский завод»	100%	100%
ООО «Корпорация «Биран»	100%	100%
ООО «Автотранспортное предприятие №17»	100%	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	100%	100%
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Ай Макс»	100%	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	100%	100%
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»*	0%	0%
ООО «Бизнес-школа «Сэтл Групп»	100%	100%
ООО «Евростройпроект»	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «ИНПРОКОМ»	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	100%	100%
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»*	15%	15%
ООО «Киевская»	100%	100%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	<u>На 30 июня 2022</u>	<u>На 31 декабря 2021</u>
	<u>Эффективная</u>	<u>Эффективная доля</u>
	<u>доля Группы</u>	<u>Группы</u>
ООО «Космос»	100%	100%
ООО «Костюшко 19»	100%	100%
ООО «М.Проект»	100%	100%
ООО «Моритц»	100%	100%
ООО «НЗЛ Девелопмент»	100%	100%
ООО «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Петровский» (бывший ООО «Новый элемент»)	100%	100%
ООО «Норд Сити»	100%	100%
ООО «Остров Сити»	100%	100%
ООО «Офком»*	0%	0%
ООО «Потенциал»	100%	100%
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»*	0%	0%
ООО «Престиж»	100%	100%
ООО «Приморский, 46»	100%	100%
ООО «Ринова»	100%	100%
ООО «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКАЯ ТОРГОВАЯ БАЗА»	100%	100%
ООО «Созидание»	100%	100%
ООО «Спецавтопарк»*	0%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Морской»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «НеоПолис»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый город»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Приморский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Созидание»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Стерео-2»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»*	75%	60%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	<u>На 30 июня 2022</u>	<u>На 31 декабря 2021</u>
	<u>Эффективная</u>	<u>Эффективная доля</u>
	<u>доля Группы</u>	<u>Группы</u>
ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская» (бывший ЗАО «Аверс»)	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	100%	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
ООО «Строительная компания «Свет»*	25%	25%
ООО «Сэтл Актив»	100%	100%
ООО «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити Калининград»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	100%	100%
ООО «Сэтл Суоми»*	0%	0%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт»*	0%	0%
ООО «Сэтл»	100%	100%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Управляющая компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	<u>На 30 июня 2022</u>	<u>На 31 декабря 2021</u>
	<u>Эффективная</u>	<u>Эффективная доля</u>
	<u>доля Группы</u>	<u>Группы</u>
ООО «Фаворит»	100%	100%
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либнехта»*	0%	0%
ООО «Финансовая Компания «КВАДРАТ»	100%	100%
ООО «Холдинг Центр»*	0%	0%
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Цесма»	100%	100%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	85%	85%
ООО «Экология и здоровье»	100%	100%
ООО «Энергоснабжение-НР»	100%	100%

Эффективная доля Группы определена путем перемножения долей всех компаний, через которые материнская компания осуществляет контроль над дочерней компанией.

Компании, указанные в таблице выше, консолидируются на основании критериев МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», в том числе те компании, доля владения в которых по состоянию на 30 июня 2022 и 31 декабря 2021 года указана как 0%.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 30 июня 2022 года отсутствует (указана как « - »), были ликвидированы в течение 6 месяцев 2022 года.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 31 декабря 2021 года отсутствует (указана как « - »), были учреждены в течение 6 месяцев 2022 года.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 27. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

	На 30 июня	
	2022	2021
Кредиты и займы краткосрочные	30 160	6 138
Кредиты и займы долгосрочные	35 939	21 161
Долг	66 099	27 299
в т.ч. Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу)	42 825	9 834
в т.ч. Корпоративный долг	23 274	17 465
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(1 756)	(13 165)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	(66 681)	(19 041)
Чистый долг	(2 338)	(4 907)

Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА):

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Прибыль до налогообложения	23 825	21 711
Плюс: Амортизация	456	407
Плюс: Процентные расходы	3 378	1 523
в т.ч. Капитализированные проценты предыдущих периодов в составе себестоимости	575	381
Проценты кредитам и займам в финансовых расходах	2 803	1 142
Минус: Процентные доходы	(487)	(479)
ЕБИТДА	27 172	23 162

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Скорректированная ЕБИТДА:		
Валовая прибыль	46 679	42 386
Минус: Коммерческие расходы	(4 306)	(4 352)
Минус: Административные расходы	(5 998)	(5 193)
Операционная прибыль	36 375	32 841
Плюс: Амортизация	456	407
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	(117)	(80)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам предыдущих периодов в составе себестоимости	575	381
Скорректированная ЕБИТДА	37 289	33 549

Производные показатели:

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Отношение "Долг/ЕБИТДА"	2,43	1,18
Отношение "Долг/скорректированная ЕБИТДА"	1,77	0,81
Отношение "Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) /ЕБИТДА"	1,58	0,42
Отношение "Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) /скорректированная ЕБИТДА"	1,15	0,29
Отношение "Корпоративный долг/ЕБИТДА"	0,86	0,75
Отношение "Корпоративный долг/скорректированная ЕБИТДА"	0,62	0,52
Отношение "Чистый долг / ЕБИТДА"	(0,09)	(0,21)
Отношение "Чистый долг / скорректированная ЕБИТДА"	(0,06)	(0,15)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Потоки денежных средств по девелопменту, за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования

Оттоки денежных средств, за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Изменения:		
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	18 769	(256)
Готовой продукции и товаров для перепродажи	1 397	(2 580)
Авансов выданных	967	6 185
Кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками	(3 207)	8 496
Резервов на расходы по завершению строительства и резерва по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуры	(17 169)	254
Раскритка дисконта по резервам (в ОПУ)	638	374
Исключение влияния капитализации процентных расходов и компонента финансирования на незавершенное строительство	(422)	421
	<u>973</u>	<u>12 894</u>
Себестоимость реализации	45 670	36 189
Исключение капитализированных процентных расходов и компонента финансирования, признанных в составе себестоимости реализации	(519)	(538)
Приобретение земельных участков по проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	(9 093)	(3 793)
Раскритка дисконта по ЗУ	(893)	(1 248)
Пересмотр оценки по договорам долгосрочной аренды		(184)
Изменение кредиторской задолженности за приобретение земельных участков и обязательств по договорам долгосрочной аренды	(722)	(9 541)
Изменение авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	951	(3 314)
	<u>36 367</u>	<u>30 465</u>

Поступление от продаж недвижимости	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2022	2021
Выручка от реализации объектов недвижимости	68 813	53 921
Минус: значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	(2 362)	(678)
Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями	(21 411)	(3 523)
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков	(6 011)	5 501
	<u>39 029</u>	<u>55 221</u>
Поступление от продаж объектов недвижимости с использованием эскроу счетов	27 993	12 603
	<u>67 022</u>	<u>67 824</u>