

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая
отчетность за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2023 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	10
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	17
Примечание 13. Расход по налогу на прибыль.....	17
Примечание 14. Запасы	18
Примечание 15. Денежные средства и их эквиваленты	19
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 2023 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.

Группа компаний «Сэтл»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке
консолидированной промежуточной сокращенной финансовой
отчетности
Страница 2

kept

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2023 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.

АС «Кэпт»

Москва, Россия

29 августа 2023 года



Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (в миллионах рублей)

	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023	2022
Выручка по договорам с покупателями	3	66 781	70 270
Себестоимость реализации	4	(42 044)	(45 670)
Валовая прибыль		24 737	24 600
Коммерческие расходы	5	(2 720)	(2 352)
Административные расходы	6	(3 203)	(2 697)
Прочие доходы	7	128	102
Прочие расходы	8	(568)	(584)
Финансовые доходы	10	1 396	760
Финансовые расходы	11	(7 676)	(7 188)
Доля в прибылях зависимых обществ		30	-
Прибыль до налогообложения		12 124	12 641
Расход по налогу на прибыль	13	(2 626)	(2 776)
Прибыль за период		9 498	9 865
Причитающаяся:			
Участникам группы		9 296	9 700
Неконтрольным долям владения		202	165
Прочий совокупный доход/(расход)			
Статьи, подлежащие последующей реклассификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления показателей иностранных дочерних компаний		118	(187)
Прочий совокупный доход/(расход) за период за вычетом налога		118	(187)
Причитающийся:			
Участникам группы		118	(187)
Неконтрольным долям владения		-	-
Итого совокупный доход		9 616	9 678
Причитающийся:			
Участникам группы		9 414	9 513
Неконтрольным долям владения		202	165

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена «29» августа 2023 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. 10-37, 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 2023 года (в миллионах рублей)

	Прим.	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	4 219	4 688
Активы предназначенные для продажи		548	-
Нематериальные активы		1 065	973
Инвестиционная недвижимость		621	633
Финансовые вложения		416	199
Отложенные налоговые активы		6 853	6 234
Итого внеоборотных активов		13 722	12 727
Оборотные активы			
Запасы: незавершенное производство	14	231 735	180 912
Запасы: готовая продукция	14	24 320	21 870
Запасы: прочие	14	356	276
Авансы поставщикам	16	24 243	25 898
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	16	77 907	58 892
Предоплаты по налогу на прибыль		1 359	686
Денежные средства и их эквиваленты	15	6 756	18 695
Финансовые вложения		3 533	1 848
Прочие оборотные активы		2 288	2 433
Итого оборотных активов		372 497	311 510
Всего активов		386 219	324 237
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал		25	25
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		86	(32)
Нераспределенная прибыль		47 481	42 185
Итого собственного капитала участников Группы		47 592	42 178
Неконтрольные доли владения		(390)	(271)
Итого собственного капитала		47 202	41 907
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	55 886	58 971
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	117 541	68 912
Обязательства по аренде	21	39	41
Отложенные налоговые обязательства		4 972	5 123
Итого долгосрочных обязательств		178 438	133 047
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	58 728	33 603
Авансы полученные и обязательства по договорам	20	27 387	38 522
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	35 678	39 484
Обязательства по аренде	21	15	16
Обязательства по налогу на прибыль		1 374	1 061
Резервы	18	37 397	36 597
Итого краткосрочных обязательств		160 579	149 283
Итого обязательств		339 017	282 330
Всего собственного капитала и обязательств		386 219	324 237


Я.Л. Изак
Генеральный директор


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

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-37, 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 2023 года (в миллионах рублей)

	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023	2022
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за период		9 498	9 865
Корректировки:			
Амортизация		278	224
Прибыль от выбытия основных средств	7 / 8	-	(1)
(Доход)/расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	11	(767)	758
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки			2 269
Высвобождение дисконта по резервам	11	1 550	638
Процентный расход	11	3 124	845
Процентный доход	10	(393)	(275)
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	11	1 790	1 282
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	11	539	1 162
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	10	(236)	(485)
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	11	664	519
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в составе выручки	3	(353)	(813)
Экономия по договорам с эскроу, учтенная в составе выручки		(2 301)	(1 550)
Изменение резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных	7 / 8	419	206
Списание просроченной дебиторской задолженности	8	7	15
Списание просроченной кредиторской задолженности	7	(1)	-
Убыток от изменения обменных курсов иностранных валют	10/11	-	123
Расход по налогу на прибыль	13	2 626	2 776
Корректировка актива по эскроу	11	492	63
Прибыль от реализации запасов	7	(81)	(6)
Списание запасов до чистой стоимости реализации	14	85	144
Убыток от обесценения	8	23	-
Прибыль от зависимых обществ		(30)	-
Высвобождение дисконта от выданных займов		(89)	-
Комиссии за привлечение заемных средств	11	61	48
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		17 025	17 807
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности		(39 582)	(34 662)
Потоки денежных средств, направленные на операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов		(22 557)	(16 855)
Налог на прибыль уплаченный		(3 756)	(1 711)
Проценты уплаченные		(1 396)	(1 406)
Потоки денежных средств, направленные на операционную деятельность		(27 709)	(19 972)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств и выбытия прочих активов		79	4
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		(1 880)	(91)
Приобретение нематериальных активов		(135)	(192)
Проценты полученные		271	240
Приобретение инвестиций, имеющих в наличии для продажи		(13)	18
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний		30	
Приобретение основных средств	12	(254)	(235)
Потоки денежных средств, направленные на инвестиционную деятельность		(1 902)	(256)

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-37, 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 2023 года (в миллионах рублей)

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
Прим.	2023	2022
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	35 448	25 267
Погашение заемных средств	(13 597)	(4 306)
Платежи по обязательствам по аренде	(4)	(3)
Дивиденды выплаченные	(4 175)	(2 675)
Потоки денежных средств, полученные от финансовой деятельности	17 672	18 283
Уменьшение / (увеличение) денежных средств и их эквивалентов, нетто	(11 939)	(1 945)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	18 695	3 825
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	(124)
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня	6 756	1 756

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-37, 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 2023 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 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
Остаток на 1 января 2023 года	25	(32)	42 185	42 178	(271)	41 907
Дивиденды	-	-	(4 000)	(4 000)	(321)	(4 321)
Операции с собственниками, итого	-	-	(4 000)	(4 000)	(321)	(4 321)
Прибыль за период	-	-	9 296	9 926	202	9 498
Прочий совокупный доход за период	-	118	-	118	-	118
Итого совокупный доход за период	-	118	9 296	9 414	202	9 616
Остаток на 30 июня 2023 года	25	86	47 481	47 592	(390)	47 202

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 10-37, 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 2023 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% (2022: 70%), Изак Я.Л. 24% (2022: 24%) и Еременко И.А. 6% (2022: 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. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. 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.

В сентябре 2022 в Российской Федерации была объявлена частичная мобилизация. В признанных республиках Донецка и Луганска, а также в Запорожской и Херсонской областях Украины были проведены референдумы, по результатам которых они были включены в состав Российской Федерации. В связи с данными событиями дополнительные санкции были введены в отношении Российской Федерации, более того, существует риск введения дальнейших санкций и аналогичных форм давления. В ответ на санкционное давление Правительством Российской Федерации и Центральным Банком 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, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций, объявление частичной мобилизации 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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная 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 2022 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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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 аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности, подготовленной по состоянию на 31 декабря 2022 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	
	2023	2022
Выручка, признаваемая в течение времени		
От реализации строящихся объектов	55 991	58 828
Итого выручка, признаваемая в течение времени	55 991	58 828
Выручка, признаваемая в момент времени		
От реализации построенных объектов	9 211	9 985
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	937	842
Прочая выручка	642	615
Итого выручка, признаваемая в момент времени	10 790	11 442
Итого выручка по договорам с покупателями	66 781	70 270

Значительный компонент финансирования, признанный в составе выручки за 6 месяцев 2023 года, составил 353 млн. руб. (за 6 месяцев 2022: 813 млн. руб.). Величина экономии по процентным

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

расходам по договорам, реализуемым с использованием эскроу счетов, учтенной в составе выручки за 6 месяцев 2023 года, составила 2 301 млн. рублей (за 6 месяцев 2022: 1 550 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, 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.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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 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.

	30 июня 2023	31 декабря 2022
Активы по договорам	7 157	6 713
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	52 310	31 533
Обязательства по договорам	(26 059)	(37 377)
	<u>33 408</u>	<u>869</u>

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

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Строительные работы и материалы	33 804	35 166
Стоимость земельного участка	6 020	8 393
Заработная плата и отчисления	1 412	1 249
Амортизация	114	81
Аренда	8	34
Прочие расходы	686	747
	<u>42 044</u>	<u>45 670</u>

Строительные работы включают работы по оказанию подрядных услуг и работ по строительству объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также стоимость материалов, использованных для строительства.

Примечание 5. Коммерческие расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Комиссии	2 253	1 712
Расходы на рекламу и маркетинг	434	576
Заработная плата и отчисления	21	43
Прочие коммерческие расходы	12	21
	<u>2 720</u>	<u>2 352</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 6. Административные расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Заработная плата и отчисления	2 330	1 719
Страхование	364	414
Амортизация	113	149
Аренда	62	48
Банковские услуги и комиссии	43	38
Аудиторские и консалтинговые услуги	42	84
Материалы	37	23
Услуги охраны	16	18
Прочие административные расходы	196	204
	<u>3 203</u>	<u>2 697</u>

Примечание 7. Прочие доходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прибыль от реализации прочих внеоборотных активов и запасов	81	6
Штрафы и пени по договорам	46	-
Списание просроченной кредиторской задолженности	1	-
Прибыль от выбытия основных средств	-	1
Прочие операционные доходы	-	95
	<u>128</u>	<u>102</u>

Примечание 8. Прочие расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Начисление резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности	419	206
Расходы на благотворительность	39	63
Убыток от обесценения	23	-
Налоги за исключением налога на прибыль	19	59
Списание просроченной дебиторской задолженности	7	15
Штрафы	-	238
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	-	3
Прочие операционные расходы	61	-
	<u>568</u>	<u>584</u>

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	
	2023	2022
Заработная плата	3 118	2 408
Отчисления в государственные фонды	719	620
	<u>3 837</u>	<u>3 028</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 10. Финансовые доходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	236	485
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	767	-
Процентный доход	393	275
	1 396	760

Примечание 11. Финансовые расходы

	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2023	2022
Расходы по процентам		3 124	845
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)		1 790	1 282
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)		539	1 162
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки		120	2 269
Комиссии за привлечение заемных средств		61	48
Итого расходы на привлечение заемных средств		5 634	5 606
Расход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	19	-	758
Высвобождение дисконта по резервам		1 550	638
Отрицательная курсовая разница		-	123
Корректировка актива по эскроу		492	63
		7 676	7 188

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

За 6 месяцев 2023 года Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов по кредитам составила 564 млн. руб. (за 6 месяцев 2022: 547 млн. руб.). Эффективная ставка по капитализированным процентам по кредитам в 2023 году составила 10,71% (6 месяцев 2022: 9,72%). Сумма капитализированных в стоимость запасов дополнительно начисленных процентов по кредитам с эскроу составила 251 млн. руб. (за 6 месяцев 2022: 210 млн. руб.). Сумма капитализированного в стоимость запасов дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки составила 3 410 млн. руб. и процентного расхода (финансового компонента по МСФО 15) 9 млн. руб. (за 6 месяцев 2022: 893 млн. руб. и 185 млн. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Ниже показаны расходы Группы, которые имеют отношение к привлечению финансирования деятельности в течение периода:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Расходы на привлечение заемных средств		
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	3 530	3 162
Проценты по кредитам и займам	3 688	1 392
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	2 041	1 492
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	548	1 347
Комиссии по кредитам и займам	61	48
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(4 234)	(1 835)
Итого расходы на привлечение заемных средств	5 634	5 606

Сумма ранее капитализированных процентов по кредитам и займам, а также финансового компонента по МСФО 15, отнесенных на себестоимость за 6 месяцев 2023 года, составила 494 млн. руб. и 170 млн. руб. соответственно (за 6 месяцев 2022: 313 млн. руб. и 206 млн. руб.).

Примечание 12. Основные средства

За 6 месяцев 2023 года увеличение основных средств за счет приобретения новых составило 254 млн. руб. (за 6 месяцев 2022 года 235 млн. руб.)

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года основные средства в залоге отсутствуют.

Примечание 13. Расход по налогу на прибыль

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Текущий налог на прибыль		
Отражено в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о совокупном доходе в текущем периоде	3 396	2 653
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о совокупном доходе в текущем периоде	(770)	123
	2 626	2 776

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20% (6 месяцев 2022: 20%). Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (6 месяцев 2022: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2023	%	2022	%
Прибыль до налогообложения	12 124	100	12 641	100
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	2 425	(20)	2 528	(20)
Необлагаемые доходы и расходы	183	(1,5)	164	(1,3)
Изменение ранее непризнанного отложенного налогового актива по убытку	11	(0,1)	84	(0,7)
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	7	(0,1)	-	(0,0)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки	2 626	(21,7)	2 776	(22,0)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 14. Запасы

	<u>На 30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</u>
Незавершенное производство	231 735	180 912
Готовая продукция и товары для перепродажи	24 320	21 870
Сырье и материалы	356	276
	<u>256 411</u>	<u>203 058</u>

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 208 660 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2022 года: 155 962 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 137 004 млн. руб. (на 31 декабря 2022 года: 87 856 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;
- 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 2023 и 2022 года таких сделок не осуществлялось.

(б) Обесценение запасов

За 6 месяцев 2023 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 85 млн. руб. (6 месяцев 2022: 144 млн. руб.). Указанные расходы были отражены в составе себестоимости в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о совокупном доходе.

(в) Залоги

Запасы балансовой стоимостью 60 804 млн. руб. (31 декабря 2022: 47 278 млн. руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. Примечание 17).

Запасы балансовой стоимостью 127 230 млн. руб. (31 декабря 2022: 77 194 млн. руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков (см. Примечание 19). Запасы балансовой стоимостью 2 560 млн. руб. были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договору купли-продажи доли в уставном капитале (31 декабря 2022: 2 732 млн. руб.)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 15. Денежные средства и их эквиваленты

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	2 524	4 601
Депозиты	4 232	14 094
Денежные средства и их эквиваленты	6 756	18 695

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
Эскроу счета	75 080	59 811

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном промежуточном сокращенном 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 21 817 млн. руб. ожидается раскрытие в 2023 году после завершения строительства соответствующих объектов.

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

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
Авансы поставщикам	24 877	26 319
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(634)	(421)
Итого авансы поставщикам - нетто	24 243	25 898

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
Торговая дебиторская задолженность подрядчиков, покупателей и заказчиков	12 718	14 600
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	59 456	38 232
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	11	14
НДС к возмещению	4 325	4 873
Проценты по займам выданным	698	633
Активы по эскроу (нереализованная экономия)	88	985
Расчеты с персоналом	28	30
Прочая дебиторская задолженность	2 103	924
Краткосрочная дебиторская задолженность	79 427	60 291
Резерв под обесценение	(1 520)	(1 399)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	77 907	58 892

Изменение резерва под обесценение авансов выданных:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Остаток на начало периода	421	598
Увеличение резерва под обесценение	241	18
Восстановление резерва под обесценение	(28)	(69)
Остаток на конец периода	634	547

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Остаток на начало периода	1 399	957
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение периода	2	(11)
Увеличение резерва под обесценение	146	113
Восстановление резерва под обесценение	(27)	(63)
Остаток на конец периода	<u>1 520</u>	<u>996</u>

Примечание 17. Кредиты и займы

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
<i>Долгосрочные</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	31 890	32 182
Необеспеченные выпущенные облигации	22 840	24 846
Необеспеченные банковские кредиты	1 156	1 943
	<u>55 886</u>	<u>58 971</u>
<i>Краткосрочные</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	50 457	28 604
Необеспеченные облигации краткосрочные	7 484	4 999
Необеспеченные банковские кредиты	787	-
	<u>58 728</u>	<u>33 603</u>

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 30 июня 2023 года:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 30 июня 2023	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				316	316
	Рубли	7	2023	316	316
Необеспеченные банковские кредиты				1 943	1 943
	Рубли	10,35-10,65	2024	1 943	1 943
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование) *				86 791	82 031
	Рубли	0,01-9,58	2023-2026	86 791	82 031
Необеспеченные выпущенные облигации				30 324	30 324
	Рубли	8,5-12,20	2024-2026	30 324	30 324
Итого Долговые обязательства				<u>119 374</u>	<u>114 614</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2022 года:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 31 декабря 2022	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				316	316
	Рубли	7	2023	316	316
Необеспеченные банковские кредиты		10,35 -		1 943	1 943
	Рубли	10,65	2024	1 943	1 943
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование) *				64 964	60 470
	Рубли	0,01-11,45	2023-2026	64 964	60 470
Необеспеченные выпущенные облигации				29 845	29 845
	Рубли	8,5-12,15	2023-2025	29 845	29 845
Итого Долговые обязательства				97 068	92 574

* В течение 6 месяцев 2022 и 2023 года Группа привлекала кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счетах эскроу.

На 30 июня 2023 размер неиспользованных кредитных линий составляет 100 635 млн. руб. (31 декабря 2022: 101 132 млн. руб.).

В 2023 году Группой были нарушены ограничительные условия в отношении банковских кредитов, остаток по которым по состоянию на 30 июня 2023 года составляет 17 386 млн. руб. В виду этого нарушения остаток по банковским кредитам в сумме 5 231 млн. руб. был отражен в составе краткосрочных обязательств. Прочая сумма представлена задолженностью, погашение которой подлежит в 2023 году (7 641 млн. руб.). Отказ от требования досрочного погашения кредитов в связи с нарушением ковенант был получен Группой после отчетной даты (см. Примечание 25).

В отношении банковских кредитов, остаток по которым по состоянию на 30 июня 2023 года составил 4 514 млн. руб. в срок до 30 июня 2023 года были получены подтверждения от банков-кредиторов о том, что они отказываются от досрочного истребования указанных сумм задолженности, в связи с чем реклассификация таких кредитов не требовалась.

По состоянию на 30 июня 2023 в отношении банковских кредитов и гарантий предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 60 804 млн. руб. (31 декабря 2022: 47 278 млн. руб.) - см. примечание 14.
- Акции дочерних обществ: 99,50% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Созидание», 100% долей в УК ООО «Агентство по развитию территории «Созидание», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Потенциал», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Сити», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй», 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», 100 % долей УК ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт», 100% УК ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект», 100 % долей УК ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль», 100% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Бизнес», 100 % долей УК ООО «Специализированный

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

застройщик «Сэтл Эстейт» (31 декабря 2022: 99,50% долей в УК ООО «Специализированный застройщик «Созидание», 50% долей в УК ООО «Агентство по развитию территории «Созидание», 100% долей в УК «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест», 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 ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити», 100 % долей УК ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество», 100 % долей УК ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт», 100% УК ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская», 100% долей УК ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект», 100 % долей УК ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»).

- Векселя стоимостью 34 млн. руб. (31 декабря 2022 в залоге отсутствуют).

Справедливая стоимость облигаций (уровень 1) составляет 30 834 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 84 290 млн. руб. составляет 86 616 млн. руб. Метод оценки, используемый для определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 3, дисконтированные денежные потоки.

Примечание 18. Резервы

	Резерв по отложенным строительным и прочим работам	Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре	Итого
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
Остаток на 1 января 2023 года	1 099	35 498	36 597
Использование резерва	(500)	(1 436)	(1 936)
Увеличение резерва	857	3 012	3 869
Восстановление излишне начисленного резерва	(123)	(2 583)	(2 706)
Высвобождение дисконта	-	1 573	1 573
Остаток на 30 июня 2023 года	1 333	36 064	37 397

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.

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.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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.

Краткосрочные резервы в сумме 15 045 млн. руб., как ожидается, будут использованы более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2022 г.: 19 105 млн. руб.).

Примечание 19. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
Кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	12 472	12 342
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	15 457	19 923
Дивиденды к уплате	3 996	3 942
Проценты по кредитам и займам	675	682
Прочие налоги к уплате	1 608	1 278
Задолженность по заработной плате	1 044	929
Прочая кредиторская задолженность	426	388
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	35 678	39 484
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков с поставщиками и подрядчиками	117 426	68 912
Прочая долгосрочная кредиторская задолженность	115	-
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	117 541	68 912
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	153 219	108 396

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(а). 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 2023 года величина такой кредиторской задолженности составляет 129 292 млн. руб. (31 декабря 2022: 80 660 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 767 млн. руб. отражено в составе финансовых доходов в 2023 году (6 месяцев 2022: 758 млн. руб. в составе финансовых расходов).

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 6 294 млн. руб. Данный анализ проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности темп продаж, остаются неизменными.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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 2023 года в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 129 790 млн. руб. (31 декабря 2022: 79 926 млн. руб.).

Примечание 20. Авансы полученные и обязательства по договорам

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	21 078	33 135
Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	4 981	4 242
Прочие авансы полученные	1 328	1 145
Итого авансы полученные	27 387	38 522

Примечание 21. Обязательства по аренде

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
<i>Долгосрочные</i>		
Прочее	39	41
	39	41
<i>Краткосрочные</i>		
Прочее	15	16
	15	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 и в большей степени ориентированную на сущность хозяйственных операций позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность.

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	
	2023	2022
Заработная плата и премии	519	4
	519	4

(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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Реализация построенных объектов	-	-	7	7	-	-
Приобретение товаров	-	1	-	-	15	15
Прочее	-	-	53	85	-	-
	-	1	60	92	15	15

В 2022 году Группа выдала беспроцентные займы в адрес акционеров. Сумма выданных займов по состоянию на 31 декабря 2022 составила 1 864 млн. руб. Срок гашения указанных займов - 31 декабря 2023 года. Погашение займов акционерами в течение 2022 года и 2023 года не производилось.

(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
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Оказание услуг	4	2	11	9	-	-
Прочее	66	95	564	528	1	-
	70	97	575	537	1	-
Резерв под обесценение			(538)	(493)		
			37	44		

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Закупки	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За 6 месяцев, 30 июня		На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
	2023	2022				
Приобретение товаров	152	57	-	-	134	134
Оказание услуг	77	272	85	63	193	263
Прочее	5	2	-	-	-	-
	<u>234</u>	<u>331</u>	<u>85</u>	<u>63</u>	<u>327</u>	<u>397</u>
Резерв под обесценение					(134)	(134)
					<u>193</u>	<u>263</u>

Кредиты и займы	Процентная ставка	Сумма выданного займа		Задолженность	
		На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
		2023	2022	2023	2022
Займы выданные	9,55% - 16%	231	214	1 431	1 221
Резерв под обесценение		-	-	(1 172)	(1 075)
Займы выданные (нетто)		<u>231</u>	<u>214</u>	<u>259</u>	<u>146</u>

Предоставленные залоги, гарантии

В течение 6 месяцев 2023 и 2022 года связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

В течение 6 месяцев 2023 и 2022 года связанные стороны не предоставляли Группе залоги в качестве обеспечения по полученным от Группы займам.

По состоянию на 30 июня 2023 года гарантии, выданные связанным сторонам, составили 383 млн. руб. (31 декабря 2022: 33 млн. руб.).

По состоянию на 30 июня 2023 физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам, в отношении которых имелось также и залоговое обеспечение, в сумме 316 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2022 физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам, в отношении которых имелось также и залоговое обеспечение, в сумме 316 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 раздельно. 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 2023 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 333 млн. руб. (6 месяцев 2022: 2 319 млн. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За период, закончившийся 30 июня 2023	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	65 198	937	-	356	290	-	66 781
Межсегментная выручка	-	2 525	27 653	193	554	(30 925)	-
Итого выручка по сегментам	65 198	3 462	27 653	549	844	(30 925)	66 781
Себестоимость продаж	(39 296)	10	(27 702)	(69)	(6)	25 019	(42 044)
Прочие распределенные расходы	(3 238)	(926)	-	(3)	(16)	2 516	(1 667)
Результат по сегментам	22 664	2 546	(49)	477	822	(3 390)	23 070
Нераспределенные прочие доходы							128
Нераспределенные прочие расходы							(4 794)
Нераспределенные финансовые доходы							1 396
Нераспределенные финансовые расходы							(7 676)
Расход по налогу на прибыль							(2 626)
Прибыль за период							9 498

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 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 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 30 июня 2023	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	375 550	4 597	52 931	3 941	92 560	(143 360)	386 219
Итого консолидированные активы							386 219
Задолженность по сегментам	316 054	6 542	49 075	1 571	50 089	(84 314)	339 017
Итого консолидированная задолженность							339 017
Амортизация	(86)	(16)	(80)	(113)	(20)	-	(315)
Капитальные затраты	146	20	54	139	7	-	366

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2022	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предоставление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминированные суммы	Итого
Активы сегмента	312 305	4 036	61 503	3 979	85 056	(142 642)	324 237
Итого консолидированные активы							324 237
Задолженность по сегментам	260 848	5 928	68 929	2 092	40 508	(95 976)	282 329
Итого консолидированная задолженность							282 329
Амортизация	(65)	(36)	(170)	(156)	(44)	-	(471)
Капитальные затраты	735	31	177	78	37	-	1 058

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 25. События после отчетной даты

3 июля 2023 года был зарегистрирован переход права собственности к покупателю на 100% долей в компании Setl-North Europe Oy.

Также после отчетной даты Группа заключила четыре соглашения по открытию кредитных линий на общую сумму 9 375 млн. руб. со сроком погашения не позднее сентября 2026 года с целью финансирования строительства объектов недвижимости.

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

В связи с вступлением в силу федерального закона от 4 августа 2023 года № 414-ФЗ «О налоге на сверхприбыль» ожидается, что Группой будет дополнительно уплачен налог на прибыль в размере 794 млн. руб. в срок до 30 ноября 2023 года.

28 августа 2023 года Группа объявила о выплате дивидендов за 6 месяцев 2023 года в сумме 2 000 млн. руб.

Менеджменту неизвестны 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 2023 и 31 декабря 2022 года:

	<u>На 30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</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 Коракарапа 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 ООО «ПНпро» (бывш. «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	0%	0%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	<u>На 30 июня 2023</u> Эффективная доля Группы	<u>На 31 декабря 2022</u> Эффективная доля Группы
Недвижимость»*		
ООО «Космос»	100%	100%
ООО «Костюшко 19»	100%	100%
ООО «Кип Хаус»	100%	100%
ООО «М.Проект»	100%	100%
ООО «Моритц»	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%
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%	75%
ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	<u>На 30 июня 2023</u> Эффективная доля Группы	<u>На 31 декабря 2022</u> Эффективная доля Группы
Васильевский»		
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 «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 Технологии»	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%
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%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	<u>На 30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</u>
	<u>Эффективная</u>	<u>Эффективная доля</u>
	<u>доля Группы</u>	<u>Группы</u>
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Цесма»	100%	100%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	85%	85%
ООО «Экология и здоровье»	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 2023 и 31 декабря 2022 года указана как 0%.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 30 июня 2023 года отсутствует (указана как « - »), были ликвидированы в течение 6 месяцев 2023 года.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 31 декабря 2022 года отсутствует (указана как « - »), были учреждены в течение 6 месяцев 2023 года.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 27. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

	На 30 июня	
	2023	2022
Кредиты и займы краткосрочные	58 728	30 160
Кредиты и займы долгосрочные	55 886	35 939
Долг	114 614	66 099
в т.ч. Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу)	82 031	42 825
в т.ч. Корпоративный долг	32 583	23 274
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(6 756)	(1 756)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	(75 080)	(66 681)
Чистый долг	(32 778)	(2 338)

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

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Прибыль до налогообложения	23 656	23 825
Плюс: Амортизация	444	456
Плюс: Процентные расходы	9 748	3 378
в т.ч. Капитализированные проценты предыдущих периодов в составе себестоимости	1 080	575
Проценты кредитам и займам в финансовых расходах	8 668	2 803
Минус: Процентные доходы	(624)	(487)
ЕБИТДА	33 224	27 172

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Скорректированная ЕБИТДА:		
Валовая прибыль	47 968	46 679
Минус: Коммерческие расходы	(6 050)	(4 306)
Минус: Административные расходы	(6 160)	(5 998)
Операционная прибыль	35 758	36 375
Плюс: Амортизация	444	456
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	(38)	(117)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам предыдущих периодов в составе себестоимости	1 080	575
Скорректированная ЕБИТДА	37 244	37 289

Производные показатели:

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Отношение "Долг/ЕБИТДА"	3,45	2,43
Отношение "Долг/скорректированная ЕБИТДА"	3,08	1,77
Отношение "Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) /ЕБИТДА"	2,47	1,58
Отношение "Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) /скорректированная ЕБИТДА"	2,20	1,15
Отношение "Корпоративный долг/ЕБИТДА"	0,98	0,86
Отношение "Корпоративный долг/скорректированная ЕБИТДА"	0,87	0,62
Отношение "Чистый долг /ЕБИТДА"	0,99	(0,09)
Отношение "Чистый долг /скорректированная ЕБИТДА"	0,88	(0,06)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 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	
	2023	2022
Изменения:		
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	50 823	18 769
Готовой продукции и товаров для перепродажи	2 450	1 397
Авансов выданных	(1 442)	967
Кредиторской задолженности по расчетам с поставщиками и подрядчиками	(44 178)	(3 207)
Резервов на расходы по завершению строительства и резерва по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуры	(800)	(17 169)
Раскритка дисконта по резервам (в ОПУ)	1 550	638
Исключение влияния капитализации процентных расходов и компонента финансирования на незавершенное строительство	(161)	(422)
	8 242	973
Себестоимость реализации	42 044	45 670
Исключение капитализированных процентных расходов и компонента финансирования, признанных в составе себестоимости реализации	(664)	(519)
Приобретение земельных участков по проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	(53 308)	(9 093)
Раскритка дисконта по ЗУ	(3 410)	(893)
Изменение кредиторской задолженности за приобретение земельных участков и обязательств по договорам долгосрочной аренды	48 644	(722)
Изменение авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	1 099	951
	42 647	36 367

Поступление от продаж недвижимости	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2023	2022
Выручка от реализации объектов недвижимости	65 202	68 813
Минус: значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	(2 654)	(2 362)
Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями	(18 442)	(21 411)
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков	(11 318)	(6 011)
	32 788	39 029
Поступление от продаж объектов недвижимости с использованием эскроу счетов	15 269	27 993
	48 057	67 022