

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2024 года,
и аудиторское заключение
независимых аудиторов

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	13
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
Примечание 1. Общая информация	14
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности	15
Примечание 3. Основные принципы учетной политики	16
Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями	31
Примечание 5. Себестоимость реализации	32
Примечание 6. Коммерческие расходы	32
Примечание 7. Административные расходы	32
Примечание 8. Прочие доходы	33
Примечание 9. Прочие расходы	33
Примечание 10. Расходы на персонал	33
Примечание 11. Финансовые доходы	33
Примечание 12. Финансовые расходы	34
Примечание 13. Основные средства	35
Примечание 14. Инвестиционная недвижимость	35
Примечание 15. Финансовые вложения	36
Примечание 16. Расход по налогу на прибыль	36
Примечание 17. Отложенные налоговые активы и обязательства	37
Примечание 18. Запасы	37
Примечание 19. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные	39
Примечание 20. Денежные средства и их эквиваленты	39
Примечание 21. Прочие оборотные активы	40
Примечание 22. Собственный капитал	40
Примечание 23. Кредиты и займы	40
Примечание 24. Резервы	43
Примечание 25. Торговая и прочая кредиторская задолженность	44
Примечание 26. Авансы полученные, обязательства по договорам	45
Примечание 27. Финансовые риски	45
Примечание 28. Условные факты хозяйственной деятельности	53
Примечание 29. Операции со связанными сторонами	54
Примечание 30. Сегментная отчетность	55
Примечание 31. События после отчетной даты	59
Примечание 32. Компании Группы	59
Примечание 33. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	61

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Совету директоров и участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Сэтл Групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о совокупном доходе за 2024 год, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год и консолидированного отчета об изменениях собственного капитала за 2024 год, а также примечаний, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Признание выручки по договорам долевого участия

См. примечания 3 и 4 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение периода на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.

Признание выручки требует использования профессиональных суждений и допущений для расчета бухгалтерских оценок. Наиболее важной, по нашему мнению, является оценка степени выполнения обязанности к исполнению.

В соответствии с методом ресурсов степень выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями определяется как отношение понесенных затрат к общим ожидаемым затратам по объекту строительства. Оценка общих ожидаемых затрат по объекту строительства предполагает использование значительных суждений и подвержена неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Наши аудиторские процедуры включали:

- анализ надлежащего характера учетной политики Группы при признании выручки по разным типам договоров с покупателями и методологии расчетов, использованных при определении суммы выручки в отчетном периоде;
- анализ обоснованности изменений плановых затрат на строительство в текущем периоде;
- сверку на выборочной основе понесенных затрат с подтверждающими документами;
- тестирование расчета степени выполнения по объектам строительства путем прямого пересчета с использованием фактически понесенных затрат и ожидаемых затрат, необходимых для завершения строительства;
- сверку на выборочной основе исходных данных, используемых в расчете, с условиями фактически заключенных с покупателями договоров долевого участия;
- проверку арифметической точности расчетов, выполненных Группой, для определения величины выручки к признанию за период на выборочной основе.

Мы также проанализировали раскрытия информации, включенные в примечания 3 и 4, на предмет достаточности и соответствия требованиям соответствующего стандарта.

Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре, оценка стоимости запасов (объекты социальной инфраструктуры)

См. примечания 18 и 24 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Компании Группы вовлечены в строительство существенного количества объектов социальной инфраструктуры, которые передаются органам власти и управления с убытком или безвозмездно, так как являются частью обязательства по

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Наши аудиторские процедуры включали:

- проверку полноты признания обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры путем опроса менеджмента Группы, инспектирования разрешительной документации, изучения соглашений, заключенных компаниями Группы с органами власти и управления, анализа договоров приобретения земельных

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
застройке территории. Оценка стоимости объектов социальной инфраструктуры в составе запасов и оценка величины резервов по обременительным договорам требуют значительного профессионального суждения руководства при определении ожидаемых затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры, так как эти затраты подвержены неопределенности вследствие длительного производственного цикла и волатильности экономической ситуации.	участков; – анализ обоснованности применяемой учетной политики в отношении расчета резервов по строительству объектов социальной инфраструктуры; – анализ предпосылок, использованных в расчете величины резервов, подготовленном Группой, в том числе: – проверку обоснованности оценки затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры путем сравнения плановой себестоимости с данными актуального бюджета строительства; – в отсутствие бюджета строительства, проверку обоснованности оценки затрат на строительство путем сравнения плановой себестоимости с фактической себестоимостью подобных объектов социальной инфраструктуры, возводимых компаниями Группы; – проверку соответствия цен реализации условиям заключенных договоров; – в отсутствие цен в заключенных договорах, сравнение прогнозных цен реализации с фактическими ценами подобных объектов, уже реализованных Группой, а также с действующими релевантными постановлениями органов власти; – проверку учета эффекта дисконтирования для резервов, использование которых ожидается в течение длительного периода времени; – проверку арифметической точности расчетов.
Определение величины финансовых обязательств по приобретению земельных участков для девелопмента	
См. примечания 18 и 25 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Стоимость земельных участков представляет значительную часть себестоимости строящихся объектов недвижимости, соответственно, оказывает влияние на основные показатели консолидированной финансовой отчетности. Значительная часть земельных участков приобретается Группой на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента согласованной рыночной стоимости доли в площади возводимых объектов	Наши аудиторские процедуры в данной области включали: – анализ контрактных условий приобретения земельных участков, выявление условий, определяющих расчетную величину финансового обязательства; – оценку обоснованности применяемой учетной политики Группы в отношении расчета и отражения финансовых обязательств; – тестирование допущений и методологии в моделях по определению величины финансового обязательства, используемых руководством. В частности, основываясь как на внешних источниках информации, так и на наших собственных оценках, мы сравнили предпосылки, использованные в моделях, в том числе прогнозные цены реализации и ставки дисконтирования, с соответствующими

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
недвижимости. Модели расчета стоимости финансового обязательства чувствительны к изменению используемых допущений, главным образом к прогнозным ценам реализации. Поскольку в процессе прогнозирования и дисконтирования будущих денежных потоков существует неотъемлемый фактор неопределенности, мы обратили внимание на данную область ключевых суждений при проведении аудита.	рыночными показателями; – проверку арифметической точности расчетов.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в отчете «Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг», но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. «Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг», предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных

замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Совета директоров мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Тишкова Екатерина Викторовна

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906109451, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 322/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

21 апреля 2025 года

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2024 год

(в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2024	2023
Выручка по договорам с покупателями	4	151 053	153 577
Себестоимость реализации	5	(98 685)	(98 078)
Валовая прибыль		52 368	55 499
Коммерческие расходы	6	(5 251)	(6 016)
Административные расходы	7	(6 512)	(6 893)
Прочие доходы	8	492	557
Прочие расходы	9	(2 398)	(2 426)
Финансовые доходы	11	10 734	2 141
Финансовые расходы	12	(24 450)	(15 631)
Доля в прибылях зависимых обществ		63	43
Прибыль до налогообложения		25 046	27 274
Расход по налогу на прибыль	16	(5 477)	(6 838)
Прибыль за год		19 569	20 436
Причитающаяся:			
Участникам группы		18 941	19 842
Неконтролирующим долям владения		628	594
Прочий совокупный доход			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки:		-	-
Эффект от пересчета в валюту представления иностранных дочерних компаний		-	32
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога		-	32
Причитающийся:			
Участникам группы		-	32
Неконтролирующим долям владения		-	-
Общий совокупный доход		19 569	20 468
Причитающийся:			
Участникам группы		18 941	19 874
Держателям неконтролирующих долей		628	594

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством «21» апреля 2025 года и от имени руководства её подписали:


Я.Л. Изак
Генеральный директор


П.А. Гуменник
Заместитель генерального директора

Данные консолидированного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 14-62, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года

(в миллионах рублей)

		На 31 декабря	
	Прим.	2024	2023
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	5 580	4 765
Нематериальные активы		2 251	1 338
Инвестиционная недвижимость	14	612	617
Финансовые вложения	15	535	375
Отложенные налоговые активы	17	10 296	7 239
Итого внеоборотных активов		19 274	14 334
Оборотные активы			
Запасы: незавершенное производство	18	244 951	220 458
Запасы: готовая продукция	18	25 319	26 432
Запасы: прочие	18	456	225
Авансы поставщикам	19	23 317	24 061
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	19	108 377	94 682
Предоплаты по налогу на прибыль		2 882	3 071
Денежные средства и их эквиваленты	20	11 206	7 184
Финансовые вложения	15	114	1 768
Прочие оборотные активы	21	3 153	2 345
Итого оборотных активов		419 775	380 226
Всего активов		439 049	394 560
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	22	25	25
Нераспределенная прибыль		61 023	52 027
Итого собственного капитала участников Группы		61 048	52 052
Неконтрольные доли владения		(400)	(241)
Итого собственного капитала		60 648	51 811
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	63 422	71 107
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	112 722	109 115
Обязательства по аренде		27	34
Векселя		1 994	-
Отложенные налоговые обязательства	17	5 717	5 240
Итого долгосрочных обязательств		183 882	185 496
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	62 285	51 229
Авансы полученные и обязательства по договорам	26	40 141	24 991
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	30 502	34 596
Векселя		1 678	-
Обязательства по налогу на прибыль		2 590	1 204
Резервы	24	57 281	45 205
Обязательства по аренде		42	28
Итого краткосрочных обязательств		194 519	157 253
Итого обязательств		378 401	342 749
Всего собственного капитала и обязательств		439 049	394 560

Я.Л. Изак
Генеральный директор

П.А. Гуменник
Заместитель генерального директора

Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 14-62, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 год
(в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря 2024	2023
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за год		19 569	20 436
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		963	525
Процентный расход	12	9 333	7 325
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	12	9 791	4 284
Процентный доход	11	(1 590)	(913)
Комиссии за привлечение заемных средств	12	179	130
Изменение резерва по дебиторской задолженности и займам выданным	9	657	1 938
Списание просроченной дебиторской задолженности	9	1 066	62
Прибыль от изменения обменных курсов иностранных валют	11	(40)	(18)
Расход по налогу на прибыль	16	5 477	6 838
Списание просроченной кредиторской задолженности	8	(53)	(47)
Убыток/(прибыль) от выбытия прочих активов	8, 9	23	(211)
Убыток от обесценения основных средств	13	-	23
Затраты на строительные объекты не давшие результата	9	76	18
Доход от пересмотра долгосрочных обязательств по приобретению земельных участков	11	(6 737)	(732)
Списание запасов до чистой стоимости реализации	18	1 171	943
Доля в прибылях зависимых обществ		(63)	(43)
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки	12	270	327
Высвобождение дисконта по резервам	12	3 801	2 502
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО (IFRS) 15)	11	(318)	(478)
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО (IFRS) 15)	12	1 076	930
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	12	1 435	1 513
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанной в выручке		(110)	(697)
Дополнительная экономия по проектному финансированию, признанная в выручке		(10 981)	(6 543)
Дисконтирование выданных займов		-	221
Корректировка актива по эскроу	11, 12	(2 049)	133
Прочее		-	(91)
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		32 946	38 375
Изменение запасов		(7 999)	(39 997)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(11 941)	(556)
Изменение активов по договорам		6 503	(33 273)
Изменение обязательств по договорам		2 666	(13 994)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		1 487	35 307

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 14-62, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 год
(в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2024	2023
Потоки денежных средств, полученные от /(направленные на) операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов		23 662	(14 138)
Налог на прибыль уплаченный		(6 827)	(9 968)
Проценты уплаченные	23	(10 037)	(6 908)
Потоки денежных средств, полученные от /(направленные на) операционную деятельность		6 798	(31 014)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		1 440	(237)
Проценты полученные		1 131	574
Приобретение основных средств	13	(1 870)	(1 096)
Приобретение нематериальных активов		(380)	(479)
Приобретение инвестиций, имеющих в наличии для продажи		30	18
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний		-	(5)
Потоки денежных средств, полученные от /(направленные на) инвестиционную деятельность		351	(1 225)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств	23	106 086	73 705
Погашение заемных средств	23	(97 876)	(43 635)
Платежи по обязательствам по аренде		(47)	(36)
Дивиденды выплаченные		(11 290)	(9 306)
Потоки денежных средств, (направленные на)/полученные от финансовой деятельности		(3 127)	20 728
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		4 022	(11 511)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		7 184	18 695
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	11 206	7 184

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 14-62, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за 2024 год
(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 2023 года	25	(32)	42 185	42 178	(271)	41 907
Приобретение и продажа долей неконтролирующих акционеров и участников	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	-	-	(10 000)	(10 000)	(564)	(10 564)
Операции с собственниками, итого	-	-	(10 000)	(10 000)	(564)	(10 564)
Прибыль за год	-	-	19 842	19 842	594	20 436
Прочий совокупный доход за год	-	32	-	32	-	32
Общий совокупный доход за год	-	32	19 842	19 874	594	20 468
Остаток на 31 декабря 2023 года	25	-	52 027	52 052	(241)	51 811
Остаток на 1 января 2024 года	25	-	52 027	52 052	(241)	51 811
Приобретение и продажа долей неконтролирующих акционеров и участников	-	-	55	55	(55)	-
Дивиденды	-	-	(10 000)	(10 000)	(732)	(10 732)
Операции с собственниками, итого	-	-	(9 945)	(9 945)	(787)	(10 732)
Прибыль за год	-	-	18 941	18 941	628	19 569
Общий совокупный доход за год	-	-	18 941	18 941	628	19 569
Остаток на 31 декабря 2024 года	25	-	61 023	61 048	(400)	60 648

Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 14-62, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Примечание 1. Общая информация

(а) Организационная структура и деятельность

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

Участниками ООО «Сэтл Групп» являются физические лица, владеющие долями в следующем соотношении: Шубарев М.В. 70% (2023: 70%), Изак Я.Л. 24% (2023: 24%) и Еременко И.А. 6% (2023: 6%).

Адрес ООО «Сэтл Групп»: 197342, Российская Федерация, г. 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, риэлторская деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга и Калининграда.

Перечень входящих в Группу компаний приводится в примечании 32.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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.

В 2024 году события на Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляла деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. 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 ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

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, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Во втором полугодии 2024 года произошло повышение ключевой ставки с 16% до 21%.

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, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная консолидированная 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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») и согласно требованиям федерального закона 208-ФЗ о «Консолидированной финансовой отчетности».

(б) База для определения стоимости

Настоящая консолидированная 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 всех компаний Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная 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 финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики Группы и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения и согласуются с обязательствами Группы по управлению рисками, если применимо. Изменения в расчетных оценках признаются перспективно.

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

- Примечание 4 - выручка по договорам с покупателями;
- Примечание 18 - запасы;
- Примечание 24 - резервы на строительство объектов социальной инфраструктуры;
- Примечание 25 - оценочные суждения в отношении величины кредиторской задолженности по расчетам по приобретению земельных участков.

(д) Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

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 Компании.

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.

(е) Изменение существенных положений учетной политики

Группа приняла поправки к МСФО (IAS) 1: «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами». Поправки применяются ретроспективно в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты. Они разъясняют некоторые требования к определению того, следует ли классифицировать обязательство как краткосрочное или долгосрочное, и требуют нового раскрытия информации о долгосрочных обязательствах, на которые распространяются ковенанты в течение 12 месяцев после отчетной даты. Влияние поправок на классификацию обязательств отсутствует.

Примечание 3. Существенные положения учетной политики

Далее изложены существенные положения учетной политики, применявшиеся при составлении данной консолидированной финансовой отчетности. Эти положения учетной политики применялись Группой последовательно.

(а) Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2024 года.

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

У Группы есть возможность применить опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, которые могут быть исполнены в настоящее время.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних

предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(iii) Приобретение и продажа неконтролирующей доли участия

Разница между суммой вознаграждения, уплаченного при приобретении неконтролирующей доли участия, и балансовой стоимостью этой доли, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

Разница между вознаграждением, полученным при продаже неконтролирующей доли, принадлежащей Группе в дочернем предприятии, и балансовой стоимостью этой части принадлежащей Группе доли дочернего предприятия, включая соответствующую деловую репутацию, отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(iv) Утрата контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, оцениваемый по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(v) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

(б) Иностранная валюта

(i) Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте отражаются в соответствующей функциональной валюте каждой компании Группы по обменным курсам, действовавшим на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по исторической стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату операции. Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в общем случае в консолидированном отчете о совокупном доходе.

(ii) Зарубежные предприятия

Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая гудвил и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по обменному курсу на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе собственного капитала - в резерве курсовых разниц по переводу в валюту представления отчетности. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве по переводу в валюту представления отчетности, списывается и включается в консолидированный отчет о совокупном доходе.

Положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в отношении монетарной статьи, полученной от зарубежного предприятия или подлежащей выплате ему, по которой не ожидается и не планируется осуществление расчетов в ближайшем будущем, считаются частью чистой инвестиции в это зарубежное предприятие и признаются непосредственно в составе собственного капитала.

(в) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Классификация финансовых активов и обязательств

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

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

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

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

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

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Это включает все производные финансовые активы. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При последующей оценке финансовых активов применяются следующие положения учетной политики.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли или убытка, включая любой процентный доход и дивиденды, признаются в составе прибыли или убытка за период.
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в

	составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытка, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
Инвестиции в долевыe инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, в общем случае, признаются в следующем порядке:

- величина, отражающая изменение справедливой стоимости финансового обязательства, обусловленное изменениями кредитного риска по такому обязательству, признается в составе прочего совокупного дохода;
- оставшаяся величина изменения справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка.

Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание

финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и возникающее в этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

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

(iv) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(г) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения. Себестоимость некоторых объектов основных средств по состоянию на 1 января 2005 года, т. е. дату перехода Группы на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами - с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из стоимости актива за вычетом его предполагаемой ликвидационной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод

наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- | | |
|-------------------------|-----------|
| – здания | 7-50 лет; |
| – машины и оборудование | 3-30 лет; |
| – транспортные средства | 3-7 лет; |
| – прочие | 2-10 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и ликвидационная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости. В 2024 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2023 годом.

(д) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по себестоимости ее приобретения. Последующая оценка производится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Любая прибыль или убыток от выбытия инвестиционной недвижимости (рассчитанная как разница между чистой суммой вырученных средств и балансовой стоимостью объекта недвижимости) признается в составе прибыли или убытка.

Ожидаемый срок полезного использования объекта инвестиционной недвижимости составляет 30 лет.

(е) Нематериальные активы

Исследования и разработки. Затраты на исследовательскую деятельность признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Затраты на разработку капитализируются только в том случае, если их можно надежно оценить, производство продукции или процесс являются осуществимыми с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод, и Группа намерена завершить процесс разработки и использовать или продать актив и обладает достаточными ресурсами для этого. В противном случае они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

После первоначального признания капитализированные затраты на разработку отражаются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Прочие нематериальные активы. Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах составляют от 1 года до 5 лет.

(ж) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в роли застройщика, сырье, прочие незавершенные работы и готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин - по стоимости приобретения или чистой стоимости возможной реализации. Чистая стоимость возможной реализации представляет собой

предполагаемую цену реализации в ходе обычной хозяйственной деятельности, за вычетом ожидаемых затрат на завершение выполнения работ и осуществление реализации.

Стоимость запасов (за исключением объектов жилой недвижимости) определяется на основе метода средневзвешенной себестоимости и включает затраты на приобретение запасов, их доставку и приведение их в необходимое состояние.

Стоимость объектов строящейся недвижимости, которые обычно не являются взаимозаменяемыми, определяется отдельно для каждого конкретного объекта. Стоимость объекта недвижимости включает в себя затраты на строительство и прочие затраты, непосредственно связанные с конкретным проектом, включая стоимость аренды и финансовые расходы, подлежащие капитализации, исключая доход от строительства. Группа признает квалифицируемым активом в целях капитализации процентов фактически затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации. При отсутствии активного строительства объектов недвижимости чистые затраты на аренду и финансовые расходы признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Базой распределения затрат на объекты недвижимости между возводимыми жилыми, коммерческими помещениями и встроенными автостоянками, является их ожидаемая выручка от продажи, внутри указанных категорий базой распределения служит площадь строящихся объектов.

Продолжительность операционного цикла Группы составляет более 12 месяцев. Запасы, срок обращения которых не превышает продолжительности операционного цикла, классифицируются как оборотные активы.

(з) Обесценение активов

Финансовые активы

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договорам и финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки оцениваются одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты. При этом предприятие вправе использовать допущение, что кредитный риск по финансовому инструменту не увеличился значительно с момента первоначального признания, если было определено, что финансовый инструмент имеет низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату. Однако, в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, не содержащих значительных компонентов финансирования, всегда должна применяться оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Группа выбрала в качестве своей учетной политики такой же подход и для активов по договорам, содержащих значительный компонент финансирования.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без

чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив, платеж по которому просрочен более, чем на 90 дней.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

При оценке ожидаемых кредитных убытков по активам по договорам Группа также включила в расчетную оценку потоки денежных средств, ожидаемых от имеющегося в залоге обеспечения - объектов строительства. Данная оценка учитывает суммы и сроки возникновения потоков денежных средств за вычетом затрат на получение и продажу предметов залога.

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Списание

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Убытки от обесценения представляются в составе прочих расходов и не представляются отдельно в консолидированном отчете о совокупном доходе из соображений существенности.

Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается по состоянию на каждую отчетную дату.

Возмещаемая величина актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

(и) Вознаграждения работникам

Вознаграждение работникам за услуги, оказанные в течение отчетного периода, признается в качестве расходов в этом периоде. Расходы на оплату труда сотрудников компаний Группы, сфера деятельности которых в том числе включает реализацию объектов недвижимости, отражаются в составе административных расходов.

Группа также осуществляет платежи в Пенсионный Фонд Российской Федерации в пользу работников. Указанные суммы отражаются в составе расходов в том отчетном периоде, в котором они были понесены.

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

(к) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

Группа создает резервы начисленных расходов по отложенным строительным работам в отношении обязательств по дополнительным расходам, включая расходы на благоустройство территории после завершения строительства жилья в Санкт-Петербурге и Калининграде.

Также, согласно градостроительным нормам, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемых органам власти или управления, в связи с этим Группа также создает резервы в отношении обязательств по строительству социальной инфраструктуры.

Объекты социальной инфраструктуры реализуются либо передаются органам власти или управления безвозмездно.

В случае безвозмездной передачи Группа признает резерв на строительство объектов социальной инфраструктуры в момент начала строительства домов. Оценка будущих затрат распределяется на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признается в себестоимости данных объектов в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

В случае, если реализация объекта социальной инфраструктуры представляет собой отдельную обязанность к исполнению, относящиеся к ней запасы отражаются в консолидированной финансовой отчетности по наименьшей из себестоимости и чистой цены продажи. При необходимости также создается резерв по обременительному договору, соответствующий наименьшему из двух значений - суммы затрат на его исполнение и суммы всех компенсаций и штрафов, вытекающих из неисполнения договора.

(л) Выручка

Выручка от продажи объектов недвижимости

Величина выручки от продажи объектов недвижимости 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. Группа применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или её части не превышает 12 месяцев.

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 договоров 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 из общих планируемых затрат и признается в себестоимости на основании той же базы распределения, что и выручка.

Цена сделки по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу, 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 счетах эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу 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.

При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по договорам долевого участия, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу 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 договоры долевого участия пропорционально суммам, поступившим на счета эскроу.

При реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть счета эскроу в ее пользу. В момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Некоторые расходы на страхование, а также некоторые агентские расходы удовлетворяют условиям МСФО (IFRS) 15.91-93 и являются затратами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные затраты в составе статьи Прочие оборотные активы и признает в составе административных и коммерческих расходов по мере готовности соответствующего объекта строительства.

Выручка от оказания подрядных услуг

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в консолидированном отчете о совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору.

Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Прочая реализация

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе на момент перехода контроля к покупателю.

В целях контроля качества строительных материалов, используемых в рамках реализации проектов по строительству, и соблюдения сроков их поставки компании Группы заключают с подрядными организациями, осуществляющими работы, договоры на поставку определенных материалов. Далее Группой применяется схема обратной покупки материалов в составе подрядных работ. Таким образом, поставки строительных материалов в рамках указанных договоров не признаются в качестве выручки Группы исходя из требований МСФО (IFRS) 15.B64, 66.

По операциям, в которых Группа выступает в роли агента, а не принципала, выручка признается в размере чистого комиссионного вознаграждения, полученного Группой.

(м) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, а также положительные курсовые разницы, а также доходы от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков. Процентный доход признается в консолидированном отчете о совокупном доходе в момент возникновения, и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы, отрицательные курсовые разницы, высвобождение дисконта по обязательствам и резервам, а также расходы от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков.

Затраты по займам и другие расходы, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием актива, когда подготовка к использованию этого актива занимает существенный период, капитализируются в составе фактической стоимости данного актива.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине, если они не являются существенными.

(н) Прочие расходы

Отчисления на социальную сферу. Расходы Группы на социальные программы, приносящие пользу обществу в целом и не ограниченные кругом сотрудников Группы, относятся на финансовый результат по мере их возникновения.

(о) Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Расход по налогу на прибыль отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе за исключением той его части, которая относится к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала, в таком случае он также признается в составе собственного капитала.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за год, рассчитанную на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые годы.

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

Отложенный налог не признается в отношении следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль и не приводит к возникновению равных налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц; а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем.

Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть реализованы соответствующие вычитаемые временные разницы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

(п) Сегментная отчетность

Сегмент представляет собой различимый компонент Группы, который производит родственные товары или услуги (бизнес-сегмент), риски и выгоды которого отличаются от рисков и выгод, присущих другим компонентам. Базой для выделения бизнес - сегментов является структура управления и внутренней отчетности Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Результаты сегмента, его активы и обязательства включают те статьи, которые имеют непосредственное отношение к сегменту, а также те, которые могут быть отнесены к нему на основе какой-либо обоснованной базы распределения.

К нераспределенным статьям, в основном, относятся инвестиции (отличные от инвестиционной недвижимости) и соответствующие доходы, общие (корпоративные) активы (в основном штаб-квартира Компании) и расходы головного офиса, а также активы и обязательства по налогу на прибыль.

Сегментные затраты капитального характера представляют собой затраты, понесенные в отчетном периоде для приобретения основных средств, а также нематериальных активов.

(р) Новые Стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2024 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляет досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2027 года или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие ключевые новые требования:

- Предприятия обязаны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно по категориям операционная, инвестиционная, финансовая и прекращенная деятельности, а также налога на прибыль. Предприятия также должны представлять промежуточный итог по операционной прибыли, который был определен согласно новым требованиям. Чистая прибыль компании не изменится.
- Определяемые руководством показатели результатов деятельности (показатели ОРРД) раскрываются в отдельном примечании к финансовой отчетности.
- В стандарте содержится расширенное руководство по агрегированию и дезагрегированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все предприятия обязаны использовать промежуточный итог операционной прибыли в качестве отправной точки для составления отчета о движении денежных средств при представлении операционных денежных потоков косвенным методом.

Группа все еще находится в процессе оценки влияния нового стандарта, особенно в отношении структуры отчета о прибылях или убытках Группы, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых для ОРРД. Группа также оценивает влияние на порядок группировки информации в финансовой отчетности, в том числе в статьи, которые в настоящее время обозначены как «прочие». Группа планирует начать применение нового стандарта с официальной даты его вступления в силу.

Прочие стандарты

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки, касающиеся классификации и оценки финансовых инструментов - Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7;
- Невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21).

Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Выручка, признаваемая в течение времени		
От реализации строящихся объектов	121 112	129 251
Итого выручка, признаваемая в течение времени	121 112	129 251
Выручка, признаваемая в момент времени		
От реализации построенных объектов	25 970	21 225
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 415	2 097
От сдачи имущества в аренду	876	701
От реализации строительных материалов	858	-
Прочая выручка	822	303
Итого выручка, признаваемая в момент времени	29 941	24 326
Итого выручка по договорам с покупателями	151 053	153 577

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовых процентных ставок в 2024 году составил от 11,02% до 25,40%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2024 году, составила 10 981 млн руб. (2023: 6 543 млн руб.).

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

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	65 014	71 253
Активы по договорам	2	266
Обязательства по договорам	(39 696)	(23 715)
	25 320	47 804

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.

	2024		2023	
	Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени	Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	Обязательства по договорам, признаваемым в течение времени	Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	6 959	4 556	21 970	3 235

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Таблица ниже содержит информацию о величине цены сделки, относящейся к обязательствам к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающейся к признанию в выручке в течение следующих периодов:

31 декабря 2024 года	2025	2026	2027	2028	Итого
Выручка по договорам долевого участия	74 897	42 889	10 836	573	129 195
31 декабря 2023 года	2024	2025	2026	2027	Итого
Выручка по договорам долевого участия	65 306	30 130	5 470	3 603	104 509

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию в части невыполненных обязательств к исполнению относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

Примечание 5. Себестоимость реализации

	Год, закончившийся 31 декабря 2024	2023
Строительные работы и материалы	81 762	79 072
Стоимость земельного участка	10 809	14 465
Заработная плата и отчисления	3 369	2 894
Амортизация	555	257
Аренда	21	15
Прочие расходы	2 169	1 375
	98 685	98 078

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

Примечание 6. Коммерческие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря 2024	2023
Комиссии	4 228	5 010
Расходы на рекламу и маркетинг	912	928
Заработная плата и отчисления	72	46
Амортизация	-	2
Прочие коммерческие расходы	39	30
	5 251	6 016

Примечание 7. Административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря 2024	2023
Заработная плата и отчисления	4 867	5 149
Амортизация	408	266
Банковские услуги и комиссии	153	108
Материалы	140	116
Аренда	134	100
Аудиторские и консалтинговые услуги	108	98
Страхование	83	575
Услуги охраны	53	37
Прочие административные расходы	566	444
	6 512	6 893

Примечание 8. Прочие доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Штрафы и пени по договорам	439	208
Списание просроченной кредиторской задолженности	53	47
Прибыль от реализации прочих активов	-	211
Доход от выбытия долей в дочерних обществах	-	91
	492	557

Примечание 9. Прочие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Списание просроченной дебиторской задолженности	1 066	62
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности и займов выданных	657	1 938
Налоги за исключением налога на прибыль	270	64
Расходы на благотворительность	262	166
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	76	18
Убыток от выбытия прочих активов	23	-
Убыток от обесценения основных средств	-	23
Прочие операционные расходы	44	155
	2 398	2 426

Примечание 10. Расходы на персонал

Ниже отражены совокупные расходы на персонал, включенные в состав себестоимости, коммерческих и административных расходов в Консолидированном отчете о совокупном доходе, а также капитализированные в состав незавершенного производства.

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Заработная плата	7 123	6 689
Отчисления в государственные фонды	1 584	1 444
	8 707	8 133

Примечание 11. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	6 737	732
Корректировка актива по эскроу	2 049	-
Процентный доход	1 590	913
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО (IFRS) 15)	318	478
Положительная курсовая разница	40	18
	10 734	2 141

Примечание 12. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	9 791	4 284
Расходы по процентам	9 333	7 325
Высвобождение дисконта по резервам	3 801	2 502
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО (IFRS) 15)	1 076	930
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	270	327
Комиссии за привлечение заемных средств	179	130
Корректировка актива по эскроу	-	133
	24 450	15 631

Информация об обязательствах по приобретению земельных участков и их пересмотре приведена в Примечании 25.

В 2024 году Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов по кредитам составила 1 758 млн руб. и дополнительно начисленных процентов по кредитам с эскроу 1 148 млн руб. (2023: 1 171 млн руб. и 498 млн руб. соответственно). Эффективная ставка по капитализированным процентам по кредитам в 2024 году составила 15,77% (2023: 11,48%). Сумма капитализированного в стоимость запасов дисконта составила 12 361 млн руб. (2023: 6 039 млн руб.). Капитализация в стоимость запасов процентного расхода (финансового компонента по МСФО (IFRS) 15) в 2024 году отсутствовала (2023: 9 млн руб.).

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

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Расходы на привлечение заемных средств		
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	12 631	6 366
Проценты по кредитам и займам	11 091	8 496
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	10 939	4 782
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО (IFRS) 15)	1 076	939
Комиссии по кредитам и займам	179	130
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(15 267)	(7 717)
Итого расходы на привлечение заемных средств	20 649	12 996

Сумма капитализированных процентов по кредитам и займам, а также финансового компонента по МСФО 15, отнесенная на себестоимость в 2024 году, составила 1 385 млн руб. и 50 млн руб. соответственно (2023: 1 262 млн руб. и 251 млн руб. соответственно).

Примечание 13. Основные средства

	Земля, здания и сооружения	Машины и оборудова- ние	Транс- портные средства	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
<i>Стоимость</i>						
На 1 января 2023 года	4 329	324	156	634	286	5 729
Поступления	438	264	219	81	94	1 096
Выбытия	(43)	(12)	(10)	(70)	(58)	(193)
Выбытия дочерних компаний	(765)	-	-	(29)	-	(794)
Реклассификация	188	4	-	12	(204)	-
Курсовая разница	136	-	-	-	-	136
Перевод из основных средств в запасы	-	-	-	-	(5)	(5)
На 31 декабря 2023 года	4 283	580	365	628	113	5 969
На 1 января 2024 года	4 283	580	365	628	113	5 969
Поступления	1 300	139	76	87	248	1 850
Выбытия	(57)	(289)	(14)	(16)	-	(376)
Реклассификация	63	6	-	1	(70)	-
На 31 декабря 2024 года	5 589	436	427	700	291	7 443
<i>Амортизация и убытки от обесценения</i>						
На 1 января 2023 года	(549)	(96)	(51)	(345)	-	(1 041)
Начисленная амортизация	(269)	(57)	(36)	(109)	-	(471)
Начисление убытка от обесценения	(23)	-	-	-	-	(23)
Выбытия	33	10	9	57	-	109
Выбытие при выбытии дочерних компаний	223	-	-	19	-	242
Курсовая разница	(20)	-	-	-	-	(20)
На 31 декабря 2023 года	(605)	(143)	(78)	(378)	-	(1 204)
На 1 января 2024 года	(605)	(143)	(78)	(378)	-	(1 204)
Начисленная амортизация	(551)	(99)	(54)	(92)	-	(796)
Выбытия	28	84	13	12	-	137
На 31 декабря 2024 года	(1 128)	(158)	(119)	(458)	-	(1 863)
<i>Остаточная стоимость</i>						
На 1 января 2024 года	3 678	437	287	250	113	4 765
На 31 декабря 2024 года	4 461	278	308	242	291	5 580

Примечание 14. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость состоит из ряда объектов коммерческой недвижимости, переданных в аренду третьим сторонам. Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по себестоимости ее приобретения. Последующая оценка производится по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Для целей раскрытия справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена экспертами по оценке недвижимости, имеющими надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении. Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, составившей 769 млн руб., была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки (см. Примечание 2д).

Примечание 15. Финансовые вложения

	На 31 декабря	
	2024	2023
Внеоборотные		
Займы выданные	1 940	1 520
Резерв под обесценение займов выданных	(1 542)	(1 249)
Векселя	34	34
Прочие инвестиции	103	70
	535	375
Оборотные		
Займы выданные	458	2 662
Резерв под обесценение займов выданных	(344)	(894)
	114	1 768

Изменения резерва по займам выданным:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Остаток на начало года	2 143	1 515
Восстановление резерва под обесценение	(47)	(3)
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(56)	(4)
Увеличение резерва, признанное в отчете о совокупном доходе	259	635
Реклассификация	(413)	-
Остаток на конец года	1 886	2 143

По состоянию на 31 декабря 2024 года в залоге находятся векселя балансовой стоимостью 34 млн руб. (на 31 декабря 2023: 34 млн руб.).

Примечание 16. Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	8 057	7 726
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	(2 580)	(888)
	5 477	6 838

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20% (с 1 января 2025 года: 25%, 2023: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За год, закончившийся 31 декабря			
	2024	%	2023	%
Прибыль до налогообложения	25 046	100	27 274	100
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	5 009	(20)	5 455	(20)
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	555	(2,2)	422	(1,5)
Изменение непризнанного отложенного налогового актива по убытку	883	(3,5)	248	(0,9)
Эффект изменения ставки по налогу на прибыль в Российской Федерации	(915)	3,7	-	-
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(55)	0,2	713	(2,6)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки	5 477	(21,8)	6 838	(25)

В июле 2024 года в рамках внесения изменений в Налоговый кодекс РФ предусмотрено повышение ставки налога на прибыль до 25% с 1 января 2025 года. Данное изменение привело к дополнительным доходам в сумме 915 млн руб., связанным с переоценкой отложенных налоговых активов и обязательств, которые были признаны в течение года, закончившегося 31 декабря 2024.

Примечание 17. Отложенные налоговые активы и обязательства

Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	На 31 декабря		На 31 декабря		На 31 декабря	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Основные средства	521	295	(6)	(4)	515	291
Нематериальные активы	14	2	(64)	(7)	(50)	(5)
Финансовые вложения	576	440	-	(248)	576	192
Запасы	30 800	33 879	(21 516)	(15 946)	9 284	17 933
Активы по договорам и дебиторская задолженность	1 537	3 297	(23 589)	(16 477)	(22 052)	(13 180)
Кредиты и займы	347	10	(3 640)	(1 440)	(3 293)	(1 430)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	20 252	17 728	(14 973)	(28 564)	5 279	(10 836)
Резервы	14 320	9 040	-	(6)	14 320	9 034
Налоговые активы/ (обязательства)	68 367	64 691	(63 788)	(62 692)	4 579	1 999
Зачет налогов	(58 071)	(57 452)	58 071	57 452	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	10 296	7 239	(5 717)	(5 240)	4 579	1 999

Движение отложенного налога на прибыль в размере (2 580) млн руб. за 2024 год (2023: (888) млн руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 1 940 млн руб. (31 декабря 2023 года: 580 млн руб.). Отложенные налоговые активы не были признаны в отношении налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку не является вероятным получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать.

Примечание 18. Запасы

	На 31 декабря	
	2024	2023
Незавершенное производство	244 951	220 458
Готовая продукция и товары для перепродажи	25 319	26 432
Сырье и материалы	456	225
	270 726	247 115

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 26), кредитов и займов (см. примечание 23) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство в сумме 229 699 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2023 года: 203 304 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 149 507 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 124 149 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% - 24,79% годовых, в зависимости от года признания обязательства.

Группа приобретает 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. Стоимость таких земельных участков, приобретенных в 2024 году, отраженная в составе незавершенного производства по состоянию на 31 декабря 2024 года, составляет 11 923 млн руб. Данная сумма также включена в состав незавершенного производства, раскрытого в абзаце выше. В течение 12 месяцев 2023 года таких сделок не осуществлялось.

(б) Обесценение запасов

В течение 2024 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 1 171 млн руб. (2023: 943 млн руб.). Указанные расходы были отражены в составе себестоимости в консолидированном отчете о совокупном доходе. Информация об основных допущениях, сделанных при определении чистой стоимости реализации запасов, приведена в Примечании 24.

(в) Залоги

Запасы балансовой стоимостью 73 134 млн руб. (31 декабря 2023 года: 54 189 млн руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. примечание 23).

Запасы балансовой стоимостью 133 640 млн руб. (31 декабря 2023 года: 114 756 млн руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков, запасы балансовой стоимостью 4 487 млн руб. (31 декабря 2023 года: 2 861 млн руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договору купли-продажи доли в уставном капитале (соответствующее приобретение было учтено как стоимость незавершенного производства) (см. также примечание 25).

Примечание 19. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные

	На 31 декабря	
	2024	2023
Авансы поставщикам	23 731	24 788
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(414)	(727)
Итого авансы поставщикам - нетто	23 317	24 061

	На 31 декабря	
	2024	2023
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	65 011	71 510
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	29 670	18 520
Активы по эскроу (нереализованная экономия)	9 260	528
НДС к возмещению	3 636	3 871
Проценты по займам выданным	595	634
Расчеты с персоналом	31	28
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	5	9
Прочая дебиторская задолженность	3 197	1 721
Краткосрочная дебиторская задолженность	111 405	96 821
Резерв под обесценение	(3 028)	(2 139)
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	108 377	94 682

Изменения резерва под обесценение:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Остаток на начало года	2 866	1 820
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(282)	(260)
Увеличение резерва под обесценение	1 144	1 469
Восстановление резерва под обесценение	(699)	(163)
Реклассификация	413	-
Остаток на конец года	3 442	2 866

Подверженность Группы кредитному, валютному рискам и убыткам от обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности представлена в примечании 27.

Примечание 20. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31 декабря	
	2024	2023
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	374	636
Депозиты	10 832	6 548
Денежные средства и их эквиваленты	11 206	7 184

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

	На 31 декабря	
	2024	2023
Счета эскроу	86 687	87 329

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

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств представлены в примечании 27.

Примечание 21. Прочие оборотные активы

	На 31 декабря	
	2024	2023
Затраты на агентское вознаграждение посредникам за заключение договоров долевого участия	2 213	1 642
Возмещение по оценочным обязательствам	902	665
Затраты на обязательное страхование договоров долевого участия	10	10
Прочие оборотные активы	28	28
	3 153	2 345

Примечание 22. Собственный капитал

Собственный капитал Группы представлен уставным капиталом Компании. Ниже представлено распределение долей владения Компанией между собственниками.

	На 31 декабря			
	2024		2023	
	Доля владения	Сумма, млн руб.	Доля владения	Сумма, млн руб.
Шубарев М.В.	70%	18	70%	18
Изак Я.Л.	24%	6	24%	6
Еременко И.А.	6%	1	6%	1
Итого		25		25

(а) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2024 года сумма нераспределенной прибыли* Компании, аудит которой проводился Акционерным обществом «Аудиторы Северной Столицы», включая прибыль за текущий период, составила 14 048 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 13 303 млн руб.).

* АО «Кэпт» аудит в отношении данной суммы не осуществляло.

Примечание 23. Кредиты и займы

В настоящем примечании содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам содержится в примечании 27.

	На 31 декабря	
	2024	2023
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	35 379	46 162
Необеспеченные выпущенные облигации	17 387	22 876
Необеспеченные банковские кредиты	10 500	1 665
Проценты к уплате	156	404
	63 422	71 107
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	43 063	41 065
Необеспеченные облигации краткосрочные	17 473	7 494

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2024	2023
Необеспеченные банковские кредиты	-	1 943
Проценты к уплате	1 749	727
	62 285	51 229

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

	1 января 2024 года	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2024 года
		Получено/на числено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	90 835	94 048	(90 203)	(5 738)	88 942
Выпущенные облигации	30 370	12 000	(7 500)	(10)	34 860
Проценты к уплате	1 131	11 080	(10 041)	(265)	1 905
	122 336	117 128	(107 744)	(6 013)	125 707

	1 января 2023 года	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2023 года
		Получено/на числено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	62 729	68 166	(38 486)	(1 574)	90 835
Выпущенные облигации	29 845	5 500	(5 000)	25	30 370
Проценты к уплате	-	8 481	(6 908)	(442)	1 131
	92 574	82 147	(50 394)	(1 991)	122 336

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2024 года (без учета задолженности по процентам):

	Валюта	Ставка по договору, %	Дата погашения	На 31 декабря 2024 года	
				Номиналь- ная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				5 719	5 719
Рубли	24,77	2026		5 719	5 719
Необеспеченные банковские кредиты				10 500	10 500
Рубли	23-25,1	2026-2027		10 500	10 500
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование)*				85 896	72 723
Рубли	0,01 - 13,47	2025-2030		85 896	72 723
Необеспеченные выпущенные облигации				34 860	34 860
Рубли	9,45-15,5	2025-2027		34 860	34 860
Итого Долговые обязательства				136 975	123 802

	Валюта	Ставка по договору, %	Дата погашения	На 31 декабря 2023 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				193	193
	Рубли	20,34	2025	193	193
Необеспеченные банковские кредиты				3 608	3 608
	Рубли	18,85-19,15	2024-2028	3 608	3 608
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование)*				94 181	87 034
	Рубли	0,01 - 10,83	2024-2026	94 181	87 034
Необеспеченные выпущенные облигации				30 370	30 370
	Рубли	8,5 - 12,20	2024-2026	30 370	30 370
Итого Долговые обязательства				128 352	121 205

* В течение 2024 и 2023 года Группа привлекала кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счетах эскроу.

Договорные условия и прочие вопросы

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

- ограничение права некоторых компаний Группы проводить увеличение или уменьшение уставного капитала, дополнительную эмиссию акций без предварительного письменного согласования с банком;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов и операционных показателей на определенном уровне;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая подготовленную в соответствии с требованиями МСФО годовую аудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, а также промежуточную консолидированную отчетность, в отношении которой была проведена обзорная проверка.

В 2024 году Группой были нарушены ограничительные условия в отношении банковских кредитов, балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 26 317 млн руб. Ввиду этого нарушения остаток по банковским кредитам балансовой стоимостью 2 731 млн руб. был отражен в составе краткосрочных обязательств. Остаток по банковским кредитам в размере 12 727 млн руб. не требовал реклассификации и был включен в состав краткосрочных обязательств в соответствии со сроками погашения по договору. Отказы от требования досрочного погашения указанных кредитов в связи с нарушением ковенант были получены Группой после отчетной даты (см. Примечание 31).

В отношении банковских кредитов, балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 10 859 млн руб., включая остаток по банковским кредитам в составе долгосрочных кредитов и займов в размере 5 719 млн руб., в срок до 31 декабря 2024 года были получены подтверждения от банков-кредиторов о том, что они не намерены досрочно истребовать задолженность по данным кредитным договорам.

Руководство проанализировало ограничительные условия и не выявило обязательства с ковенантами, классифицированные по состоянию на 31 декабря 2024 года в составе долгосрочных кредитов и займов, в отношении которых есть индикаторы риска того, что такие обязательства могут стать подлежащими погашению по требованию в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

По состоянию на 31 декабря 2024 года в отношении банковских кредитов и гарантий предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 73 134 млн руб. (31 декабря 2023 года: 54 189 млн руб.) (см. примечание 18).
- Доли в УК дочерних обществ:

Наименование дочернего общества	Доля в УК	
	На 31 декабря 2024	На 31 декабря 2023
ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «НеоПолис»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе» (ранее ООО «Новый стиль»)	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Созидание»	-	100%
ООО «СК «Каменка»	-	100%
ООО «Сэтл Инвест»	-	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	-	100%

- Векселя стоимостью 34 млн руб. (31 декабря 2023: 34 млн руб.) - см. примечание 15.

Примечание 24. Резервы

	Резерв по отложенным строительным и прочим работам	Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре	Итого
Остаток на 1 января 2023 года	1 099	35 498	36 597
Использование резерва	(1 608)	(5 494)	(7 102)
Увеличение резерва	2 055	14 068	16 123
Восстановление излишне начисленного резерва	(343)	(2 620)	(2 963)
Высвобождение дисконта	-	2 550	2 550
Остаток на 31 декабря 2023 года	1 203	44 002	45 205

	Резерв по отложенным строительным и прочим работам	Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре	Итого
Остаток на 1 января 2024 года	1 203	44 002	45 205
Использование резерва	(725)	(10 456)	(11 181)
Увеличение резерва	1 179	23 196	24 375
Восстановление излишне начисленного резерва	(638)	(4 347)	(4 985)
Высвобождение дисконта	-	3 867	3 867
Остаток на 31 декабря 2024 года	1 019	56 262	57 281

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.

При оценке плановой себестоимости или расчетных затрат на завершение 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 31 764 млн руб., как ожидается, будут использованы более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2023 года: 20 105 млн руб.).

Примечание 25. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2024	2023
Кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	11 424	13 732
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	11 579	12 753
Дивиденды к уплате	4 641	5 199
Прочие налоги к уплате	1 648	1 318
Задолженность по заработной плате	871	1 162
Прочая кредиторская задолженность	339	432
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	30 502	34 596
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	112 722	109 115
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	112 722	109 115
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	143 224	143 711

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 18(а). В случае изменения расчетной оценки возникающая разница отражается в составе прибыли или убытка в корреспонденции с кредиторской задолженностью. Значительное изменение договорных 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 31 декабря 2024 года величина такой кредиторской задолженности составляет 122 995 млн руб. (31 декабря 2023 года: 121 305 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 6 737 млн руб. отражено в составе финансовых доходов в 2024 году (2023: 732 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 4 815 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 31 декабря 2024 года в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 138 127 млн руб. (31 декабря 2023 года: залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 117 617 млн руб.).

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в примечании 27.

Примечание 26. Авансы полученные, обязательства по договорам

	На 31 декабря	
	2024	2023
Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	14 394	8 982
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	25 302	14 733
Прочие авансы полученные	445	1 276
Итого авансы полученные	40 141	24 991

Примечание 27. Финансовые риски

(а) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы, за разработку политики по управлению рисками Группы и надзор за ее проведением.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(б) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей.

Несмотря на то, что собираемость дебиторской задолженности зависит от экономических факторов, руководство Группы полагает, что существенного риска убытков от несобираемости дебиторской задолженности, за исключением уже признанной суммы резерва под обесценение, нет.

Примерно 4 329 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 3 863 млн руб.) от совокупной торговой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как наиболее существенная часть деятельности Группы осуществляется на территории Российской Федерации.

В сегменте «Продажа построенной собственными силами недвижимости» Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты.

Наиболее существенные остатки денежных средств и их эквивалентов размещены в банках со следующими кредитными рейтингами дефолта эмитента по АКРА:

	АКРА
ПАО «Банк «Санкт-Петербург»	AA-
ПАО «Совкомбанк»	AA-
Банк ВТБ (ПАО)	AAA
ПАО Сбербанк	AAA
АО «АЛЬФА-БАНК»	AA+

Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину подверженности кредитному риску Группы. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2024	2023
Займы, дебиторская задолженность и активы по договорам, классифицированные в качестве финансовых активов	105 256	92 856
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	11 206	7 184
	116 462	100 040

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение дебиторской задолженности и активов по договорам по срокам давности было следующим:

	На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года	
	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
Непросроченная	104 838	(262)	91 170	(421)
Просроченная на срок 0-30 дней	186	(186)	11	(11)
Просроченная на срок 31-120 дней	422	(422)	63	(59)
Просроченная на срок 121-365 дней	1 099	(1 045)	131	(110)
Просроченная на срок более года	1 193	(1 113)	1 547	(1 538)
	107 738	(3 028)	92 922	(2 139)

Гарантии

Гарантии являются безотзывными обязательствами Группы по осуществлению платежей в случае неспособности другой стороны исполнить свои обязательства.

До 1 января 2023 года Группа считала, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляли собой договоры страхования, и учитывала их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражала договор гарантии как условное обязательство до тех пор, пока не становилось вероятным, что от Группы потребуются выплаты по соответствующей гарантии. В 2023 году Группа пересмотрела выданные финансовые гарантии применительно к каждому договору и пришла к выводу, что отражение их в учете в соответствии со стандартами финансовых инструментов, а не МСФО (IFRS) 17, приводит к получению достоверной и более актуальной информации. По состоянию на 31 декабря 2024 года выданные гарантии составили 451 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 774 млн руб.), гарантии, выданные связанным сторонам, среди них отсутствуют (на 31 декабря 2023 года гарантии, выданные связанным сторонам, среди них отсутствуют). Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 29. Ввиду общей незначительности влияния на консолидированную финансовую отчетность Группа не проводила расчет соответствующих финансовых обязательств в соответствии с МСФО (IFRS) 9 и не отражала ретроспективные корректировки.

(в) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Руководство Группы осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. Руководство Группы осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для финансирования проектов.

Группа регулярно пересматривает графики получения и выплат кредитов, что позволяет корректировать финансовый план Группы в соответствии с текущей ситуацией. На 31 декабря 2024 года размер неиспользованных кредитных линий составляет 104 542 млн руб. (31 декабря 2023 года: 134 782 млн руб.). Процентная ставка по кредитным линиям составляет от 0,01 до 25,10% (31 декабря 2023 года: 0,01 - 20,34%).

Группа использует в своей деятельности такой источник финансирования как средства покупателей строящегося жилья, полученные по договорам долевого участия в строительстве.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2024 года									
Обеспеченные банковские кредиты	5 837	(7 955)	(820)	(714)	(6 421)	-	-	-	-
Обеспеченные банковские кредиты (финансирование под остатки на счетах эскроу)	74 053	(90 796)	(29 294)	(21 697)	(34 339)	(5 111)	(26)	(26)	(303)
Необеспеченные облигации, выпущенные	35 247	(39 779)	(10 098)	(11 555)	(6 126)	(12 000)	-	-	-
Необеспеченное банковское кредитование	10 570	(14 656)	(1 289)	(1 239)	(11 535)	(593)	-	-	-
Обязательства по аренде	69	(220)	(18)	(13)	(19)	(12)	(7)	(7)	(144)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	140 705	(263 608)	(24 676)	(3 281)	(19 991)	(23 591)	(18 618)	(19 678)	(153 773)
Гарантии	-	(451)	(451)	-	-	-	-	-	-
Векселя	3 672	(5 175)	(395)	(1 500)	(800)	(2 187)	(293)	-	-
	<u>270 153</u>	<u>(422 640)</u>	<u>(67 041)</u>	<u>(39 999)</u>	<u>(79 231)</u>	<u>(43 494)</u>	<u>(18 944)</u>	<u>(19 711)</u>	<u>(154 220)</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 4 лет	от 4 до 5 лет	Свыше 5 лет
Обязательства на 31 декабря 2023 года									
Обеспеченные банковские кредиты	193	(242)	(20)	(20)	(202)	-	-	-	-
Обеспеченные банковские кредиты (финансирование под остатки на счетах эскроу)	87 692	(103 724)	(27 459)	(13 222)	(43 387)	(19 656)	-	-	-
Необеспеченные облигации, выпущенные	30 836	(35 970)	(9 578)	(1 294)	(19 431)	(5 667)	-	-	-
Необеспеченное банковское кредитование	3 615	(4 610)	(1 134)	(1 331)	(901)	(1 244)	-	-	-
Обязательства по аренде	62	(167)	(10)	(9)	(13)	(5)	(5)	(5)	(120)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	141 231	(321 922)	(26 112)	(6 674)	(25 450)	(23 442)	(21 908)	(21 603)	(196 733)
Гарантии	-	(774)	(774)	-	-	-	-	-	-
	263 629	(467 409)	(65 087)	(22 550)	(89 384)	(50 014)	(21 913)	(21 608)	(196 853)

(г) Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Основные рыночные риски Группы:

- Риск снижения спроса на рынке недвижимости;
- Риск снижения цен на рынке недвижимости;
- Риск изменения цен на сырье и материалы.

(д) Валютный риск

Функциональной валютой Группы является российский рубль; большая часть расчетов Группы с контрагентами осуществляется в рублях. Кредиты и займы, выраженные в других валютах, по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года отсутствуют.

Подверженность валютному риску

Группа не подвержена валютному риску ввиду незначительности операций, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты компаний Группы.

(е) Процентный риск

Процентный риск - это риск, связанный с возможным изменением ставок процента по заемным средствам, которое приведет в результате к уменьшению или увеличению затрат.

Финансовые активы с фиксированной процентной ставкой по состоянию на 31 декабря 2024 года представлены депозитами в сумме 10 832 млн руб. (31 декабря 2023 года: 6 548 млн руб.).

На отчетную дату структура процентных финансовых обязательств Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2024	2023
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой процента	188 265	218 210
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	124 146	122 847
Кредиты и займы	60 378	95 301
Обязательства по аренде	69	62
Векселя	3 672	-
Финансовые обязательства с плавающей ставкой процента	65 329	27 035
Кредиты и займы *	65 329	27 037
	253 594	245 245

* По состоянию на 31 декабря 2024 года кредиты и займы с плавающей ставкой процента включают привлеченные средства по проектному финансированию в сумме 48 923 млн руб., по которому базовая ставка зависит от ключевой. При этом фактический денежный отток происходит по льготным ставкам, что обеспечивается наполненностью счетов эскроу. Фактическая ставка по данным заимствованиям в 2024 году составила 0,01%-11,22%.

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не

определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на показатель прибыли или убытка за период.

(ж) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость, отраженная в консолидированном отчете о финансовом положении, представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

31 декабря 2024 года	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы				
Векселя	34	-	34	34
Займы и дебиторская задолженность	105 222	-	105 222	105 222
Денежные средства и их эквиваленты	11 206	11 206	-	11 206
	<u>116 462</u>	<u>11 206</u>	<u>105 256</u>	<u>116 462</u>
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	(79 890)	-	(86 265)	(86 265)
Необеспеченные банковские кредиты	(10 570)	-	(12 223)	(12 223)
Обязательства по аренде	(69)	-	(69)	(69)
Необеспеченные выпущенные облигации	(35 247)	(32 545)	-	(32 545)
Векселя	(3 672)	-	(3 672)	(3 672)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(140 705)	-	(140 705)	(140 705)
	<u>(270 153)</u>	<u>(32 545)</u>	<u>(242 934)</u>	<u>(275 479)</u>
31 декабря 2023 года	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы				
Векселя	34	-	34	34
Займы и дебиторская задолженность	92 822	-	92 822	92 822
Денежные средства и их эквиваленты	7 184	7 184	-	7 184
	<u>100 040</u>	<u>7 184</u>	<u>92 856</u>	<u>100 040</u>
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	(87 885)	-	(87 863)	(87 863)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 615)	-	(3 805)	(3 805)
Необеспеченные выпущенные облигации	(30 836)	(29 991)	-	(29 991)
Обязательства по аренде	(62)	-	(62)	(62)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(141 231)	-	(141 231)	(141 231)
	<u>(263 629)</u>	<u>(29 991)</u>	<u>(232 961)</u>	<u>(262 952)</u>

(з) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Примечание 28. 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, нанесенном 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) Судебные разбирательства

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к операционной деятельности. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы. Соответственно, резерв под данные суммы не создавался.

(в) 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 в отношении правильности исчисления налогов занимаются налоговые органы, которые имеют право доначислять налоги и иные обязательные платежи, а также налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде, по общему правилу, может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. Правомерность формирования убытков прошлых налоговых периодов может быть проверена в периоде (ах), когда налоговая база уменьшена на сумму таких убытков. 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 требований соблюдения налогового законодательства и его интерпретации.

Планируемые изменения налогового законодательства

В июле 2024 года был утвержден закон, предусматривающий комплексное изменение параметров налоговой системы России, в частности:

- увеличение общей ставки по налогу на прибыль до 25%;
- введение дифференцированных ставок по НДФЛ в зависимости от размера и вида дохода, полученного налогоплательщиком в налоговом периоде;
- признание организаций, применяющих УСН, плательщиками НДС с учетом ряда особенностей, связанных с исчислением и уплатой данного налога.

Вступление в силу изменений планируется с 1 января 2025 года.

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 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 финансовую отчетность.

Примечание 29. Операции со связанными сторонами**(а) Операции с руководством**

Вознаграждение ключевому персоналу, включенное в состав расходов на персонал (см. примечание 10) составило:

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2024	2023
Заработная плата и премии	9	526
	<u>9</u>	<u>526</u>

(б) Операции с акционерами

Далее представлены операции Группы с акционерами:

Доходы	Сумма сделки За год, закончившийся 31 декабря		Дебиторская задолженность По состоянию на 31 декабря		Кредиторская задолженность По состоянию на 31 декабря	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Реализация построенных объектов	20	499	560	388	21	24
Приобретение товаров	369	-	-	-	15	15
	<u>389</u>	<u>499</u>	<u>560</u>	<u>388</u>	<u>36</u>	<u>39</u>

В 2022 году ключевому управленческому персоналу были выданы займы. Балансовая стоимость указанных займов по состоянию на 31 декабря 2023 года составила 1 604 млн руб., при этом в соответствии с требованиями МСФО был начислен резерв под обесценение 37 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2024 года займы были полностью погашены с учетом процентов (2023: погашения не производились). Сумма начисленных процентов за 2024 год составила 419 млн руб. (2023: 179 млн руб.).

(в) Операции с прочими связанными сторонами

Далее представлены операции Группы с прочими связанными сторонами:

Доходы	Сумма сделки За год, закончившийся 31 декабря		Дебиторская задолженность По состоянию на 31 декабря		Авансы полученные По состоянию на 31 декабря	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Реализация построенных объектов	-	653	-	60	-	-
Прочее	75	68	1	137	1	-
	<u>75</u>	<u>721</u>	<u>1</u>	<u>197</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Резерв под обесценение			-	(129)		
			<u>1</u>	<u>68</u>		

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Закупки	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Приобретение товаров	-	152	-	-	-	-
Оказание услуг	97	135	9	30	3	-
Прочее	25	8	18	-	-	-
	<u>122</u>	<u>295</u>	<u>27</u>	<u>30</u>	<u>3</u>	<u>-</u>
Резерв под обесценение					-	-
					<u>3</u>	<u>-</u>
Займы	Процентная ставка	Сумма выданного / (полученного) займа		Задолженность		
		За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		
		2024	2023	2024	2023	
Займы выданные	5% - 9,55%	-	231	-	571	
Резерв под обесценение		-	-	-	(570)	
Займы выданные (нетто)		-	231	-	1	

Предоставленные залоги, гарантии

В 2024 и 2023 годах связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам и займам.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года гарантии, выданные связанным сторонам, отсутствовали.

По состоянию на 31 декабря 2024 года физические лица, контролирующие Группу, не выступают поручителями по кредитам Группы (31 декабря 2023 года физические лица, контролирующие Группу, не выступают поручителями по кредитам Группы).

Примечание 30. 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;
- 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.

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

(б) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 8 405 млн руб. (2023: 919 млн руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2024	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	147 082	1 415	-	876	1 680	-	151 053
Межсегментная выручка	-	6 570	44 827	517	1 910	(53 824)	-
Итого выручка по сегментам	147 082	7 985	44 827	1 393	3 590	(53 824)	151 053
Себестоимость продаж	(97 915)	-	(43 082)	(343)	(1 411)	44 066	(98 685)
Прочие распределенные расходы	(7 777)	(1 594)	-	(9)	(56)	6 560	(2 876)
Результат по сегментам	41 390	6 391	1 745	1 041	2 123	(3 198)	49 492
Нераспределенные прочие доходы							492
Нераспределенные прочие расходы							(11 222)
Нераспределенные финансовые доходы							10 734
Нераспределенные финансовые расходы							(24 450)
Расход по налогу на прибыль							(5 477)
Прибыль за год							19 569

За год, закончившийся 31 декабря 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	150 476	2 097	-	701	303	-	153 577
Межсегментная выручка	-	6 359	53 993	433	1 430	(62 215)	-
Итого выручка по сегментам	150 476	8 456	53 993	1 134	1 733	(62 215)	153 577
Себестоимость продаж	(97 669)	-	(51 618)	(231)	(82)	51 522	(98 078)
Прочие распределенные расходы	(7 749)	(1 972)	(48)	(5)	(23)	6 338	(3 459)
Результат по сегментам	45 058	6 484	2 327	898	1 628	(4 355)	52 040
Нераспределенные прочие доходы							557
Нераспределенные прочие расходы							(11 833)
Нераспределенные финансовые доходы							2 141
Нераспределенные финансовые расходы							(15 631)
Расход по налогу на прибыль							(6 838)
Прибыль за год							20 436

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2024 года	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	423 433	6 237	38 162	3 472	110 507	(142 762)	439 049
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	439 049
Задолженность по сегментам	342 613	10 161	39 954	1 275	68 516	(84 118)	378 401
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	378 401
Амортизация	(430)	(25)	(334)	(146)	(118)	-	(1 053)
Капитальные затраты	1 276	90	834	71	569	-	2 840
На 31 декабря 2023 года	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	386 761	5 575	50 035	3 553	99 546	(150 910)	394 560
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	394 560
Задолженность по сегментам	318 007	7 713	45 187	1 508	60 017	(89 683)	342 749
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	342 749
Амортизация	(214)	(32)	(167)	(137)	(44)	-	(594)
Капитальные затраты	751	40	222	157	35	-	1 205

Примечание 31. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа получила решение от кредитора о неприменении штрафных санкций за невыполнение ковенант по кредитным договорам, которые требуют раскрытия в данной отчетности (см. Примечание 23).

После отчетной даты Группа заключила восемь соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 33 118 млн. руб. и увеличила лимит выборки по действующим кредитным линиям на общую сумму 2 000 млн. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не позднее марта 2031 года.

После отчетной даты Группа разместила на Московской бирже облигационный выпуск серии 002P-04 на сумму 6 000 млн руб. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 6 млн штук номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, срок обращения бумаг - 1 800 дней. По облигациям предусмотрена ежемесячная выплата купона; ставка купона при размещении определена на первые 18 месяцев в размере 23,9% годовых. Амортизация по облигациям не предусмотрена.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2024 год в сумме 2 000 млн руб.

Руководству не известны другие существенные события после отчетной даты.

Примечание 32. Компании Группы

Ниже представлен перечень входящих в Группу компаний, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения (отмечены *) по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года:

	На 31 декабря	
	2024	2023
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
АО «Коммерческий комплекс»	-	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ОАО «Невский завод»	-	100%
ООО «Корпорация «Биран»	-	100%
ООО «Автотранспортное предприятие №17»	100%	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	100%	100%
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	100%	0%
ООО «Ай Макс»	-	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	100%	100%
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»*	0%	0%
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%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»	100%	0%
ООО «Космос»	-	100%
ООО «СпецАвиаПарк» (бывш. ООО «Костюшко 19»)	100%	100%
ООО «Кип Хаус»	100%	100%
ООО «М.Проект»	-	100%
ООО «Московское шоссе 13»	100%	-
ООО «Моритц»	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2024	2023
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе» (бывший 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»	100%	0%
ООО «Престиж»	-	100%
ООО «Приморский, 46»	100%	100%
ООО «Ринова»	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»	90%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Созидание»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Стерео-2»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Строительная Компания «Союз»*	-	75%
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%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2024	2023
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	-	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
ООО «Актив» (бывший 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»	100%	0%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт»	100%	0%
ООО «Сэтл»	100%	100%
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО УК «Центр Управления Промышленными Активами»	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 «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%

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

Компании, доля владения в которых по состоянию на 31 декабря 2024 года отсутствует (указана как « - »), были ликвидированы либо проданы в течение 2024 года.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 31 декабря 2023 года отсутствует (указана как « - »), были учреждены или приобретены в 2024 году. Приобретение было отражено как приобретение активов (земельных участков).

Примечание 33. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2024	2023
Кредиты и займы краткосрочные	23	62 285	51 229
Кредиты и займы долгосрочные	23	63 422	71 107
Долг		125 707	122 336
в т.ч. Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу)		74 053	87 692
в т.ч. Корпоративный долг		51 654	34 644
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	20	(11 206)	(7 184)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	20	(86 687)	(87 329)
Чистый долг		27 814	27 823

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

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2024	2023
Прибыль до налогообложения		25 046	27 274
Плюс: амортизация	5, 6, 7	963	525
Плюс: процентные расходы		20 509	12 871
в т.ч. Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	1 385	1 262
Проценты по кредитам и займам в финансовых расходах периода	12	19 124	11 609
Минус: процентные доходы	11	(1 590)	(913)
EBITDA		44 928	39 757

Скорректированная EBITDA:	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря	
		2024	2023
Валовая прибыль		52 368	55 499
Минус: Коммерческие расходы		(5 251)	(6 016)
Минус: Административные расходы		(6 512)	(6 893)
Операционная прибыль		40 605	42 590
Плюс: Амортизация	5, 6, 7	963	525
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	9	(270)	(64)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	1 385	1 262
Скорректированная EBITDA		42 683	44 313

Производные показатели:		2024	2023
Отношение «Долг/EBITDA»		2,80	3,08
«Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) / EBITDA»		1,65	2,21
«Корпоративный долг/EBITDA»		1,15	0,87
Отношение «Долг/скорректированная EBITDA»		2,95	2,76
«Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) / скорректированная EBITDA»		1,73	1,98
«Корпоративный долг/скорректированная EBITDA»		1,21	0,78
Отношение «Чистый долг/EBITDA»		0,62	0,70
Отношение «Чистый долг/скорректированная EBITDA»		0,65	0,63