

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2025 года,
и аудиторское заключение
независимых аудиторов

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	8
Консолидированный отчет о финансовом положении	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
Примечание 1. Общая информация	13
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности	14
Примечание 3. Существенные положения учетной политики	17
Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями	33
Примечание 5. Себестоимость реализации	34
Примечание 6. Коммерческие расходы	34
Примечание 7. Административные расходы	34
Примечание 8. Прочие доходы	35
Примечание 9. Прочие расходы	35
Примечание 10. Расходы на персонал	35
Примечание 11. Финансовые доходы	35
Примечание 12. Финансовые расходы	36
Примечание 13. Основные средства	37
Примечание 14. Инвестиционная недвижимость	37
Примечание 15. Финансовые вложения	38
Примечание 16. Расход по налогу на прибыль	38
Примечание 17. Отложенные налоговые активы и обязательства	39
Примечание 18. Запасы	40
Примечание 19. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные	41
Примечание 20. Денежные средства и их эквиваленты	42
Примечание 21. Прочие оборотные активы	42
Примечание 22. Собственный капитал	42
Примечание 23. Кредиты и займы	43
Примечание 24. Резервы	46
Примечание 25. Торговая и прочая кредиторская задолженность	47
Примечание 26. Авансы полученные и обязательства по договорам	48
Примечание 27. Финансовые риски	48
Примечание 28. Условные факты хозяйственной деятельности	55
Примечание 29. Операции со связанными сторонами	56
Примечание 30. Сегментная отчетность	57
Примечание 31. События после отчетной даты	61
Примечание 32. Компании Группы	61
Примечание 33. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	64

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 2025 год, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о движении денежных средств за 2025 год и консолидированного отчета об изменениях собственного капитала за 2025 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 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2025 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 являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями в Российской Федерации и в Международном кодексе этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), включая требования независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. 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	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>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.</p> <p>Признание выручки требует использования профессиональных суждений и допущений для расчета бухгалтерских оценок. Наиболее важной, по нашему мнению, является оценка степени выполнения обязанности к исполнению.</p> <p>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.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>Мы также проанализировали раскрытия информации, включенные в примечания 3 и 4, на предмет достаточности и соответствия требованиям соответствующего стандарта.</p>
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
<p>Стоимость земельных участков представляет значительную часть себестоимости строящихся объектов недвижимости, соответственно, оказывает влияние на основные показатели консолидированной финансовой отчетности.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры в данной области включали:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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;

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Значительная часть земельных участков приобретается Группой на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента согласованной рыночной стоимости доли в площади возводимых объектов недвижимости.</p> <p>Модели расчета стоимости финансового обязательства чувствительны к изменению используемых допущений, главным образом к прогнозным ценам реализации.</p> <p>Поскольку в процессе прогнозирования и дисконтирования будущих денежных потоков существует неотъемлемый фактор неопределенности, мы обратили внимание на данную область ключевых суждений при проведении аудита.</p>	<ul style="list-style-type: none">– 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 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» за 12 месяцев 2025 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. «Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг» за 12 месяцев 2025 года, 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

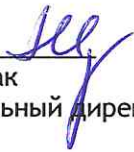
Москва, Россия

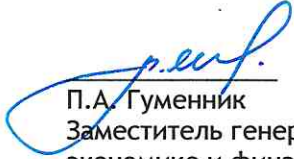
15 апреля 2026 года

Группа компаний «Сэтл»
 Консолидированный отчет о совокупном доходе за 2025 год
 (в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря 2024	
		2025	(пересчитано)*
Выручка по договорам с покупателями	4	158 558	151 053
Себестоимость реализации	5	(111 498)	(99 906)
Валовая прибыль		47 060	51 147
Коммерческие расходы	6	(5 282)	(5 251)
Административные расходы	7	(6 951)	(6 512)
Прочие доходы	8	89	492
Прочие расходы	9	(1 248)	(2 398)
Финансовые доходы	11	7 904	10 734
Финансовые расходы	12	(34 869)	(21 910)
Доля в прибылях зависимых обществ		55	63
Прибыль до налогообложения		6 758	26 365
Расход по налогу на прибыль	16	(2 735)	(5 935)
Прибыль за год		4 023	20 430
Причитающаяся:			
Участникам группы		3 830	19 802
Неконтролирующим долям владения		193	628
Общий совокупный доход		4 023	20 430
Причитающийся:			
Участникам группы		3 830	19 802
Держателям неконтролирующих долей		193	628

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством «15» апреля 2026 года и от имени руководства её подписали:


 Я.Л. Изак
 Генеральный директор


 П.А. Гуменник
 Заместитель генерального директора по
 экономике и финансам

* Сравнительная информация пересчитывается ввиду изменения учетной политики. См. Примечание 2 (е).

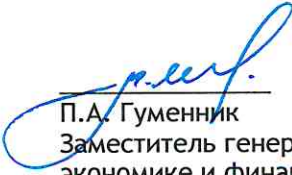
Данные консолидированного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 13-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года
(в миллионах рублей)

	Прим.	На 31 декабря		На 1 января
		2025	2024 (пересчитано)*	2024 (пересчитано)*
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	13	5 368	5 580	4 765
Нематериальные активы		1 986	2 251	1 338
Инвестиционная недвижимость	14	586	612	617
Финансовые вложения	15	173	535	375
Отложенные налоговые активы	17	11 513	10 296	7 239
Прочая дебиторская задолженность		534	-	-
Итого внеоборотных активов		20 160	19 274	14 334
Оборотные активы				
Запасы: незавершенное производство	18	227 854	203 611	192 094
Запасы: готовая продукция	18	24 591	25 319	26 432
Запасы: прочие	18	431	456	225
Авансы поставщикам	19	28 793	23 317	24 061
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	19	131 852	108 377	94 682
Предоплаты по налогу на прибыль		1 237	2 882	3 071
Денежные средства и их эквиваленты	20	8 806	11 206	7 184
Финансовые вложения	15	2 834	114	1 768
Прочие оборотные активы	21	2 731	2 818	2 233
Итого оборотных активов		429 129	378 100	351 750
Всего активов		449 289	397 374	366 084
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Уставный капитал	22	25	25	25
Нераспределенная прибыль		57 258	63 938	54 081
Итого собственного капитала участников Группы		57 283	63 963	54 106
Неконтрольные доли владения		(615)	(400)	(241)
Итого собственного капитала		56 668	63 563	53 865
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	23	107 872	63 422	71 107
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	115 885	112 722	109 115
Обязательства по аренде		28	27	34
Векселя		1 713	1 994	-
Отложенные налоговые обязательства	17	5 075	6 689	5 753
Итого долгосрочных обязательств		230 573	184 854	186 009
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	23	54 517	62 285	51 229
Авансы полученные и обязательства по договорам	26	55 538	40 141	24 991
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	33 218	30 502	34 596
Векселя		710	1 678	-
Обязательства по налогу на прибыль		3 530	2 590	1 204
Резервы	24	14 509	11 719	14 162
Обязательства по аренде		26	42	28
Итого краткосрочных обязательств		162 048	148 957	126 210
Итого обязательств		392 621	333 811	312 219
Всего собственного капитала и обязательств		449 289	397 374	366 084


Я.Л. Изак
Генеральный директор


П.А. Гуменник
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

* Сравнительная информация пересчитывается ввиду изменения учетной политики.
См. Примечание 2 (е).

Данные консолидированного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 13-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год
(в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря 2024	
		2025	(пересчитано)*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистая прибыль за год		4 023	20 430
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		1 274	963
Финансовые расходы	12	34 869	21 910
Финансовые доходы	11	(7 904)	(10 734)
Изменение резерва по дебиторской задолженности и займам выданным	9	520	657
Списание просроченной дебиторской задолженности	9	102	1 066
Расход по налогу на прибыль	16	2 735	5 935
Списание запасов до чистой стоимости реализации	18	1 356	1 171
Доля в прибылях зависимых обществ		(55)	(63)
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	12	2 067	1 435
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанной в выручке		(1 113)	(110)
Дополнительная экономия по проектному финансированию, признанная в выручке	4	(17 762)	(10 981)
Прочее	8, 9	(63)	46
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		20 049	31 725
Изменение запасов		(6 584)	4 977
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(5 122)	(11 720)
Изменение активов по договорам		(26 120)	6 503
Изменение обязательств по договорам		8 964	2 666
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности и резервов		(3 825)	(10 489)
Потоки денежных средств, (использованные в)/полученные от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(12 638)	23 662
Налог на прибыль уплаченный		(3 288)	(6 827)
Проценты, уплаченные по кредитам и займам без учета кредитов по проектному финансированию (эскроу)	23	(8 921)	(5 280)
Проценты, уплаченные по проектному финансированию (эскроу) - с оплатой в периоде	23	(2 225)	(3 258)
Проценты, уплаченные по проектному финансированию (эскроу) - с оплатой в момент раскрытия эскроу-счетов	23	(3 321)	(1 499)
Потоки денежных средств, (использованные в)/полученные от операционной деятельности		(30 393)	6 798

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 13-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год
(в миллионах рублей)

	Прим.	Год, закончившийся 31 декабря	
		2025	2024 (пересчитано)*
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		73	1 440
Проценты полученные		1 349	1 131
Приобретение основных средств	13	(689)	(1 870)
Приобретение нематериальных активов		(107)	(380)
Поступления от продажи основных средств		43	-
Приобретение инвестиций		35	30
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний	32	8	-
Потоки денежных средств, полученные от инвестиционной деятельности		712	351
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств	23	131 444	106 086
Погашение заемных средств	23	(94 589)	(97 876)
Платежи по обязательствам по аренде		(34)	(47)
Дивиденды выплаченные		(9 540)	(11 290)
Потоки денежных средств, полученные от/(использованные в) финансовой деятельности		27 281	(3 127)
(Уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(2 400)	4 022
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		11 206	7 184
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	8 806	11 206

* Сравнительная информация пересчитывается ввиду изменения учетной политики. См. Примечание 2 (е).

Данные консолидированного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 13-65, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за 2025 год

(в миллионах рублей)

	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли владения	Итого капитал
Остаток на 1 января 2024 года (пересчитано)*		25	54 081	54 106	(241)	53 865
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 (пересчитано)*		-	19 802	19 802	628	20 430
Общий совокупный доход за год (пересчитано)*		-	19 802	19 802	628	20 430
Остаток на 31 декабря 2024 года (пересчитано)*		25	63 938	63 963	(400)	63 563
Остаток на 1 января 2025 года (пересчитано)*		25	63 938	63 963	(400)	63 563
Дивиденды		-	(10 000)	(10 000)	(408)	(10 408)
Прочие изменения	29(в), 32	-	(510)	(510)	-	(510)
Операции с собственниками, итого		-	(10 510)	(10 510)	(408)	(10 918)
Прибыль за год		-	3 830	3 830	193	4 023
Общий совокупный доход за год		-	3 830	3 830	193	4 023
Остаток на 31 декабря 2025 года		25	57 258	57 283	(615)	56 668

* Сравнительная информация пересчитывается ввиду изменения учетной политики. См. Примечание 2 (е).

Данные консолидированного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 13-65, 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% (2024: 70%), Изак Я.Л. 24% (2024: 24%) и Еременко И.А. 6% (2024: 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 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 2025 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет 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 и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе

адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, 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 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.

(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 заместителем генерального директора по экономике и финансам 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

За исключением изменений, описанных ниже, учетная политика, применяемая в данной консолидированной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

Начиная с 1 января 2025 года Группа изменила подход к отражению резерва на социальную инфраструктуру в соответствии с лучшей практикой, принятой в отрасли.

Ранее Группа первоначально признавала резерв в составе активов и обязательств в сумме ожидаемых затрат на строительство социальной инфраструктуры, дисконтированных на период строительства объектов социальной инфраструктуры. Начиная с отчетного года резерв признается пропорционально степени завершенности строительства домов, к которым данные объекты относятся.

Сравнительная информация была пересчитана. Таблицы ниже раскрывают корректировки, сделанные в раскрываемом консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о совокупном доходе. Влияния на потоки денежных средств от операционной, инвестиционной и финансовой деятельности за сопоставимые периоды в связи со сменой учетной политики не было.

Влияние на раскрываемый консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года:

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Себестоимость реализации	(98 685)	(1 221)	(99 906)
Финансовые расходы	(24 450)	2 540	(21 910)
Расход по налогу на прибыль	(5 477)	(458)	(5 935)
Прибыль за период	19 569	861	20 430
Итого совокупный доход	19 569	861	20 430

Влияние на раскрываемый консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Оборотные активы			
Запасы: незавершенное производство	244 951	(41 340)	203 611
Прочие оборотные активы	3 153	(335)	2 818
Итого оборотных активов	419 775	(41 675)	378 100
Всего активов	439 049	(41 675)	397 374
Капитал			
Нераспределенная прибыль	61 023	2 915	63 938
Итого собственного капитала участников Группы	61 048	2 915	63 963
Итого собственного капитала	60 648	2 915	63 563
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	5 717	972	6 689
Итого долгосрочных обязательств	183 882	972	184 854
Краткосрочные обязательства			
Резервы	57 281	(45 562)	11 719
Итого краткосрочных обязательств	194 519	(45 562)	148 957
Итого обязательств	378 401	(44 590)	333 811
Всего собственного капитала и обязательств	439 049	(41 675)	397 374

Влияние на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2024 года:

	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Оборотные активы			
Запасы: незавершенное производство	220 458	(28 364)	192 094
Прочие оборотные активы	2 345	(112)	2 233
Итого оборотных активов	380 226	(28 476)	351 750
Всего активов	394 560	(28 476)	366 084
Капитал			
Нераспределенная прибыль	52 027	2 054	54 081
Итого собственного капитала участников Группы	52 052	2 054	54 106
Итого собственного капитала	51 811	2 054	53 865
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	5 240	513	5 753
Итого долгосрочных обязательств	185 496	513	186 009
Краткосрочные обязательства			
Резервы	45 205	(31 043)	14 162
Итого краткосрочных обязательств	157 253	(31 043)	126 210
Итого обязательств	342 749	(30 530)	312 219
Всего собственного капитала и обязательств	394 560	(28 476)	366 084

Примечание 3. Существенные положения учетной политики

Группа последовательно применяла положения учетной политики, описанные ниже ко всем отчетным периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда указано иное. Определенные сравнительные показатели в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о совокупном доходе были пересчитаны в связи с внесенными изменениями в существенные положения учетной политики относительно отражения резерва на социальную инфраструктуру (см. Примечание 2 (е)).

(а) Принципы консолидации

Консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Группы и ее дочерних компаний по состоянию на 31 декабря 2025 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.

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия на дату приобретения.

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 долевых 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. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(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 убытков, 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.

(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

Финансовые активы

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 долевых 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 долевые 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.

Финансовые активы - оценка бизнес-модели

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.

Финансовые активы - последующая оценка и прибыли и убытки

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.
--	--

<p>Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости</p>	<p>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.</p>
<p>Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</p>	<p>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.</p>
<p>Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход</p>	<p>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.</p>

Финансовые обязательства - классификация, последующая оценка и прибыли и убытки

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) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается, и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя факторы в следующем порядке: качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Группа приходит к заключению, что модификация условий является значительной на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового актива;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества актива.

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, - т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Группа приходит к заключению о том, что модификация условий является значительной, на основании следующих качественных факторов:

- изменение валюты финансового обязательства;
- изменение типа обеспечения или других средств повышения качества обязательства;
- добавление условия конвертации;
- изменение субординации финансового обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(iv) 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.

(v) 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. Арендные 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 2025 году не было изменений расчетных оценок в отношении объектов основных средств по сравнению с 2024 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 начинает признание резерва 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. Резерв признается в сумме ожидаемых затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры, дисконтированных на период строительства данных объектов, пропорционально степени завершенности строительства домов, к которым они относятся. Впоследствии резерв уменьшается на фактически понесенные расходы. Затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры первоначально отражаются в составе запасов и впоследствии списываются в состав себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и себестоимость домов, к которым они относятся.

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.В64, 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, 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 2025 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла 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;
- Поправки, касающиеся договоров, содержащих условие привязки к зависящей от природных условий электроэнергии (Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 7).

Примечание 4. Выручка по договорам с покупателями

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
<i>Выручка, признаваемая в течение времени</i>		
От реализации строящихся объектов	138 966	121 112
Итого выручка, признаваемая в течение времени	138 966	121 112
<i>Выручка, признаваемая в момент времени</i>		
От реализации построенных объектов	16 549	25 970
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	1 260	1 415
От сдачи имущества в аренду	942	876
От реализации строительных материалов	284	858
Прочая выручка	557	822
Итого выручка, признаваемая в момент времени	19 592	29 941
Итого выручка по договорам с покупателями	158 558	151 053

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 2025 году составил от 11,4% до 22%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2025 году, составила 17 762 млн руб. (2024: 10 981 млн руб.).

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

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	91 134	65 014
Обязательства по договорам	(54 290)	(39 696)
	36 844	25 318

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.

	2025		2024	
	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	17 051	6 892	11 385	4 556

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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

31 декабря 2025 года	2026	2027	2028	2029	Итого
Выручка по договорам долевого участия	79 705	34 187	6 456	1 795	122 143
31 декабря 2024 года	2025	2026	2027	2028	Итого
Выручка по договорам долевого участия	74 897	42 889	10 836	573	129 195

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	
	2025	2024 (пересчитано)*
Строительные работы и материалы	92 505	82 983
Стоимость земельного участка	11 209	10 809
Заработная плата и отчисления	4 130	3 369
Амортизация	787	555
Аренда	49	21
Прочие расходы	2 818	2 169
	111 498	99 906

* См. Примечание 2 (е)

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	
	2025	2024
Комиссии	3 959	4 228
Расходы на рекламу и маркетинг	1 076	912
Заработная плата и отчисления	101	72
Прочие коммерческие расходы	146	39
	5 282	5 251

Примечание 7. Административные расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
Заработная плата и отчисления	5 039	4 867
Амортизация	487	408
Банковские услуги и комиссии	286	153
Аудиторские и консалтинговые услуги	131	108
Аренда	125	134
Материалы	123	140
Услуги охраны	62	53
Страхование	36	83
Прочие административные расходы	662	566
	6 951	6 512

Группа компаний «Сэтл»Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)**Примечание 8. Прочие доходы**

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
Прибыль от реализации прочих активов	55	-
Прибыль от реализации основных средств	6	-
Штрафы и пени по договорам	-	439
Списание просроченной кредиторской задолженности	28	53
	89	492

Примечание 9. Прочие расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности и займов выданных	520	657
Налоги за исключением налога на прибыль	251	270
Расходы на благотворительность	217	262
Списание просроченной дебиторской задолженности	102	1 066
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	26	76
Убыток от выбытия прочих активов	-	23
Штрафы	4	-
Прочие операционные расходы	128	44
	1 248	2 398

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	
	2025	2024
Заработная плата	7 682	7 123
Отчисления в государственные фонды	1 827	1 584
	9 509	8 707

Примечание 11. Финансовые доходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
Доход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	5 513	6 737
Процентный доход	1 758	1 590
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО (IFRS) 15)	36	318
Корректировка актива по эскроу	-	2 049
Положительная курсовая разница	-	40
Прочие финансовые доходы	597	-
	7 904	10 734

Примечание 12. Финансовые расходы

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024 (пересчитано)*
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	14 085	9 791
Расходы по процентам	11 399	9 333
Корректировка актива по эскроу	5 417	-
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО (IFRS) 15)	2 059	1 076
Высвобождение дисконта по резервам	1 473	1 261
Комиссии за привлечение заемных средств	232	179
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	123	270
Отрицательная курсовая разница	81	-
	34 869	21 910

* См. Примечание 2 (е)

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

В 2025 году Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов по кредитам составила 5 599 млн руб. и дополнительно начисленных процентов по кредитам с эскроу 1 093 млн руб. (2024: 1 758 млн руб. и 1 148 млн руб. соответственно). Эффективная ставка по капитализированным процентам по кредитам в 2025 году составила 18,48% (2024: 15,77%). Сумма капитализированного в стоимость запасов дисконта составила 14 591 млн руб. (2024: 12 361 млн руб.).

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

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
Расходы на привлечение заемных средств		
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	14 714	12 631
Проценты по кредитам и займам	16 998	11 091
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	15 178	10 939
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО (IFRS) 15)	2 059	1 076
Комиссии по кредитам и займам	232	179
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(21 283)	(15 267)
Итого расходы на привлечение заемных средств	27 898	20 649

Сумма капитализированных процентов по кредитам и займам, а также финансового компонента по МСФО 15, отнесенная на себестоимость в 2025 году, составила 2 043 млн руб. и 24 млн руб. соответственно (2024: 1 385 млн руб. и 50 млн руб. соответственно).

Примечание 13. Основные средства

	<u>Земля, здания и сооружения</u>	<u>Машины и оборудова- ние</u>	<u>Транс- портные средства</u>	<u>Прочее</u>	<u>Незавер- шенное строитель- ство</u>	<u>Итого</u>
Стоимость						
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	<u>5 589</u>	<u>436</u>	<u>427</u>	<u>700</u>	<u>291</u>	<u>7 443</u>
На 1 января 2025 года	5 589	436	427	700	291	7 443
Поступления	514	168	23	368	90	1 163
Выбытия	(437)	(43)	(47)	(68)	(1)	(596)
Реклассификация	14	55	7	33	(109)	-
Перевод ОС в запасы	(635)	(47)	-	(103)	(117)	(902)
Выбытие дочерних компаний	-	(3)	-	-	-	(3)
На 31 декабря 2025 года	<u>5 045</u>	<u>566</u>	<u>410</u>	<u>930</u>	<u>154</u>	<u>7 105</u>
Амортизация и убытки от обесценения						
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	<u>(1 128)</u>	<u>(158)</u>	<u>(119)</u>	<u>(458)</u>	<u>-</u>	<u>(1 863)</u>
На 1 января 2025 года	(1 128)	(158)	(119)	(458)	-	(1 863)
Начисленная амортизация	(479)	(65)	(57)	(90)	-	(691)
Выбытия	356	22	39	48	-	465
Перевод в состав запасов	344	7	-	-	-	351
Выбытие дочерних компаний	-	1	-	-	-	1
На 31 декабря 2025 года	<u>(907)</u>	<u>(193)</u>	<u>(137)</u>	<u>(500)</u>	<u>-</u>	<u>(1 737)</u>
Остаточная стоимость						
На 1 января 2025 года	<u>4 461</u>	<u>278</u>	<u>308</u>	<u>242</u>	<u>291</u>	<u>5 580</u>
На 31 декабря 2025 года	<u>4 138</u>	<u>373</u>	<u>273</u>	<u>430</u>	<u>154</u>	<u>5 368</u>

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 788 млн руб. (в 2024 году: 769 млн руб.), была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки (см. примечание 2д).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 15. Финансовые вложения

	На 31 декабря	
	2025	2024
Внеоборотные		
Займы выданные	217	1 940
Резерв под обесценение займов выданных	(201)	(1 542)
Векселя	34	34
Прочие инвестиции	123	103
	<u>173</u>	<u>535</u>
Оборотные		
Займы выданные	4 591	458
Резерв под обесценение займов выданных	(1 757)	(344)
	<u>2 834</u>	<u>114</u>

Изменения резерва по займам выданным:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
Остаток на начало года	1 886	2 143
Восстановление резерва под обесценение	(17)	(47)
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(283)	(56)
Увеличение резерва, признанное в отчете о совокупном доходе	366	259
Реклассификация	6	(413)
Остаток на конец года	1 958	1 886

По состоянию на 31 декабря 2025 года в залоге находятся векселя балансовой стоимостью 34 млн руб. (на 31 декабря 2024: 34 млн руб.).

Примечание 16. Расход по налогу на прибыль

	За год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024 (пересчитано)*
Текущий налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	5 325	8 057
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	(2 590)	(2 122)
	<u>2 735</u>	<u>5 935</u>

* См. Примечание 2 (е)

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

Сверка эффективной ставки налога:

	За год, закончившийся 31 декабря			
	2025	%	2024 (пересчитано)*	% (пересчитано)*
Прибыль до налогообложения	6 758	100	26 365	100
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	1 689	(25)	5 273	(20)
Необлагаемые доходы и расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	265	(3,9)	555	(2,1)
Изменение непризнанного отложенного налогового актива по убытку	758	(11,2)	883	(3,3)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	За год, закончившийся 31 декабря			
	2025		2024	
		%	(пересчитано)*	(пересчитано)*
Эффект изменения ставки по налогу на прибыль в Российской Федерации	-	0,0	(721)	3
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	23	(0,3)	(55)	0,2
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки	2 735	(40,4)	5 935	(22,2)

* См. Примечание 2 (е)

С 1 января 2025 года была повышена ставка налога на прибыль до 25%. Данное изменение привело к дополнительным доходам в сумме 721 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
		(пересчитано)*		(пересчитано)*		(пересчитано)*
Основные средства	429	521	(11)	(6)	418	515
Нематериальные активы	135	14	(1)	(64)	134	(50)
Финансовые вложения	621	576	(4)	-	617	576
Запасы	44 319	30 800	(19 747)	(11 097)	24 572	19 703
Активы по договорам и дебиторская задолженность	1 108	1 537	(27 566)	(23 589)	(26 458)	(22 052)
Кредиты и займы	8	347	(4 052)	(3 640)	(4 044)	(3 293)
Обязательства по договорам и кредиторская задолженность	22 076	20 252	(15 925)	(14 973)	6 151	5 279
Резервы	3 556	2 929	-	-	3 556	2 929
Убыток текущего периода	1 492	-	-	-	1 492	-
Налоговые активы/ (обязательства)	73 744	56 976	(67 306)	(53 369)	6 438	3 607
Зачет налогов	(62 231)	(46 680)	62 231	46 680	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	11 513	10 296	(5 075)	(6 689)	6 438	3 607

* См. Примечание 2 (е)

Движение отложенного налога на прибыль в размере (2 590) млн руб. за 2025 год (2024: (2 122) млн руб.) было отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Непризнанные отложенные налоговые активы

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Группы имеются непризнанные отложенные налоговые активы в размере 2 800 млн руб. (31 декабря 2024 года: 1 940 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.

Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа не признала отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разницеми в сумме 63 683 млн руб. (31 декабря 2024 года: 67 461 млн руб.), относящимися к инвестициям в дочерние компании, либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

Суммы, признанные непосредственно в собственном капитале

	За год, закончившийся 31 декабря					
	2025			2024		
	До налого- обложе- ния	Налог	За вычетом налога	До налого- обложе- ния	Налог	За вычетом налога
Сумма дисконта по займу, выданному связанной стороне по низкой ставке процента	(1 077)	269	(808)	-	-	-
	(1 077)	269	(808)	-	-	-

Примечание 18. Запасы

	На 31 декабря 2024	
	2025	(пересчитано)*
Незавершенное производство	227 854	203 611
Готовая продукция и товары для перепродажи	24 591	25 319
Сырье и материалы	431	456
	252 876	229 386

* См. Примечание 2 (е)

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 196 228 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 года: 190 133 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 158 542 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 149 507 млн руб.), приобреталась на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента установленной договором доли в площади возводимых объектов недвижимости. Земельные участки по таким сделкам признаны по справедливой стоимости финансового обязательства на дату первоначального признания, определенной руководством, на основе следующих допущений:

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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

- цены реализации определялись исходя из анализа текущей рыночной ситуации с учетом имеющихся аналитических обзоров и собственных оценок Группы, базирующихся на плановых ценах продаж;
- ставки дисконтирования - в пределах 7,68% - 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 2025 году, отраженная в составе незавершенного производства по состоянию на 31 декабря 2025 года, составляет 402 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 11 923 млн руб., данная сумма также включена в состав незавершенного производства на 31 декабря 2024, раскрытого в абзаце выше).

(б) Обесценение запасов

В течение 2025 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 1 356 млн руб. (2024: 1 171 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 57 644 млн руб. (31 декабря 2024 года: 54 017 млн руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. примечание 23).

Запасы балансовой стоимостью 130 911 млн руб. (31 декабря 2024 года: 124 363 млн руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков, запасы балансовой стоимостью 3 351 млн руб. (31 декабря 2024 года: 2 922 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	
	2025	2024
Авансы поставщикам	29 274	23 731
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(481)	(414)
Итого авансы поставщикам - нетто	28 793	23 317

	На 31 декабря	
	2025	2024
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	91 134	65 014
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	27 932	29 670
Активы по эскроу (нереализованная экономия)	8 215	9 260
НДС к возмещению	4 200	3 636
Проценты по займам выданным	491	595
Расчеты с персоналом	32	31

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2025	2024
Прочая дебиторская задолженность	2 599	3 199
Краткосрочная дебиторская задолженность	134 603	111 405
Резерв под обесценение	(2 751)	(3 028)
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто	131 852	108 377

Изменения резерва под обесценение:

	Год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
Остаток на начало года	3 442	2 866
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(375)	(282)
Увеличение резерва под обесценение	785	1 144
Восстановление резерва под обесценение	(614)	(699)
Реклассификация	(6)	413
Остаток на конец года	3 232	3 442

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	
	2025	2024
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	983	374
Депозиты	7 823	10 832
Денежные средства и их эквиваленты	8 806	11 206

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

	На 31 декабря	
	2025	2024
Счета эскроу	96 258	86 687

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 получения разрешения на ввод в эксплуатацию 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	
	2025	2024 (пересчитано)*
Затраты на агентское вознаграждение посредникам за заключение договоров долевого участия	2 041	2 213
Возмещение по оценочным обязательствам	659	567
Затраты на обязательное страхование договоров долевого участия	-	10
Прочие оборотные активы	31	28
Итого	2 731	2 818

* См. Примечание 2 (е)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 22. Собственный капитал

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

	На 31 декабря			
	2025		2024	
	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 2025 года сумма нераспределенной прибыли* Компании, аудит которой проводился Акционерным обществом «Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства», включая прибыль за текущий период, составила 15 361 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 14 048 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	
	2025	2024
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	86 620	35 535
Необеспеченные выпущенные облигации	11 882	17 387
Необеспеченные банковские кредиты	9 370	10 500
	107 872	63 422
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	19 272	44 355
Необеспеченные облигации краткосрочные	23 821	17 860
Необеспеченные банковские кредиты	10 093	70
Необеспеченные займы, полученные от третьих лиц	1 331	-
	54 517	62 285

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности			Проценты начисленные	Проценты уплаченные	Прочие изменения	31 декабря 2025 года
	1 января 2025 года	Получено	Погашено				
Банковские кредиты и прочие займы	90 460	113 444	(77 089)	26 467	(8 746)	(17 850)	126 686
Выпущенные облигации	35 247	18 000	(17 500)	5 709	(5 721)	(32)	35 703
	<u>125 707</u>	<u>131 444</u>	<u>(94 589)</u>	<u>32 176</u>	<u>(14 467)</u>	<u>(17 882)</u>	<u>162 389</u>

	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности			Проценты начисленные	Проценты уплаченные	Прочие изменения	31 декабря 2024 года
	1 января 2024 года	Получено	Погашено				
Банковские кредиты и прочие займы	91 500	94 048	(90 376)	17 817	(5 760)	(16 769)	90 460
Выпущенные облигации	30 836	12 000	(7 500)	4 202	(4 281)	(10)	35 247
	<u>122 336</u>	<u>106 048</u>	<u>(97 876)</u>	<u>22 019</u>	<u>(10 041)</u>	<u>(16 779)</u>	<u>125 707</u>

В течение 2025 года Группа разместила на Московской бирже следующие облигационные выпуски в общей сумме 18 000 млн руб. (2024: 12 000 млн руб.):

- серии 002P-04 на сумму 6 000 млн руб. 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.

- серии 002P-05 на сумму 7 000 млн руб. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 7 млн штук номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, срок обращения бумаг - 1 080 дней, оферта и амортизация по облигациям не предусмотрены. По облигациям предусмотрена ежемесячная выплата купона; ставка купона при размещении определена как Спред к Ключевой ставке Банка России в размере 3,50% годовых.

- серии 002P-06 на сумму 5 000 млн руб. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 5 млн штук номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, срок обращения бумаг - 1 440 дней, амортизация не предусмотрена. По облигациям предусмотрена ежемесячная выплата купона; ставка купона до оферты (предусмотрена через 570 дней) при размещении определена в размере 19,5% годовых.

В течение 2025 года Группа погасила облигационные выпуски серии 001P-04 и серии 002P-01 на сумму 7 500 млн руб. и 10 000 млн руб. соответственно (2024: 7 500 млн руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2025 года:

	Валюта	Ставка по договору, %	Дата погашения	На 31 декабря 2025 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				8 872	8 872
Рубли	Рубли	18,85-19,77	2026-2030	8 872	8 872
Необеспеченные банковские кредиты				19 463	19 463
Рубли	Рубли	18-21,8	2026-2028	19 463	19 463
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование)*				113 125	97 020
Рубли	Рубли	0,01 - 12,14	2026-2032	113 125	97 020
Необеспеченные займы от третьих лиц				1 331	1 331
Рубли	Рубли	10,5	2026	1 331	1 331
Необеспеченные выпущенные облигации				35 703	35 703
Рубли	Рубли	12,2-23,9	2026-2028	35 703	35 703
Итого Долговые обязательства				178 494	162 389

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2024 года:

	Валюта	Ставка по договору, %	Дата погашения	На 31 декабря 2024 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				5 837	5 837
Рубли	Рубли	24,77	2026	5 837	5 837
Необеспеченные банковские кредиты				10 570	10 570
Рубли	Рубли	23-25,1	2026-2027	10 570	10 570
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование)*				87 226	74 053
Рубли	Рубли	0,01 - 13,47	2025-2030	87 226	74 053
Необеспеченные выпущенные облигации				35 247	35 247
Рубли	Рубли	9,45-15,5	2025-2027	35 247	35 247
Итого Долговые обязательства				138 880	125 707

* В течение 2025 и 2024 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.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

В 2025 году Группой были нарушены ограничительные условия в отношении банковских кредитов, балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 261 млн руб. В срок до 31 декабря 2025 года Группой 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 2025 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.

По состоянию на 31 декабря 2025 года в отношении банковских кредитов и гарантий предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 57 644 млн руб. (31 декабря 2024 года: 54 017 млн руб.) (см. примечание 18).
- Доли в УК дочерних обществ:

Наименование дочернего общества	Доля в УК	
	На 31 декабря 2025	На 31 декабря 2024
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 «Бизнес»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «НеоПолис»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе» (ранее ООО «Новый стиль»)	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»	-	100%

- Векселя стоимостью 34 млн руб. (31 декабря 2024: 34 млн руб.) - см. примечание 15.

Примечание 24. Резервы

	Резерв по отложенным строительным и прочим работам	Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре (пересчитано)*	Итого
Остаток на 1 января 2024 года	1 203	12 959	14 162
Использование резерва	(725)	(10 260)	(10 985)
Увеличение резерва	1 179	11 031	12 210
Восстановление излишне начисленного резерва	(638)	(4 347)	(4 985)
Высвобождение дисконта	-	1 317	1 317
Остаток на 31 декабря 2024 года	1 019	10 700	11 719

* См. Примечание 2 (е)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Резерв по отложенным строительным и прочим работам	Резерв по передаваемой безвозмездно социальной инфраструктуре	Итого
Остаток на 1 января 2025 года	1 019	10 700	11 719
Использование резерва	(1 231)	(10 400)	(11 631)
Увеличение резерва	1 794	12 870	14 664
Восстановление излишне начисленного резерва	(288)	(1 476)	(1 764)
Высвобождение дисконта	-	1 521	1 521
Остаток на 31 декабря 2025 года	1 294	13 215	14 509

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 начинает признаваться 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 4 289 млн руб., как ожидается, будут использованы более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 года: 4 466 млн руб.).

Примечание 25. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 31 декабря	
	2025	2024
Кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	8 784	11 424
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	15 430	11 579
Дивиденды к уплате	5 509	4 641
Прочие налоги к уплате	2 089	1 648
Задолженность по заработной плате	994	871
Прочая кредиторская задолженность	412	339
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	33 218	30 502
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	115 885	112 722
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	115 885	112 722
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	149 103	143 224

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 2025 года величина такой кредиторской задолженности составляет 123 915 млн руб. (31 декабря 2024 года: 122 995 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 5 513 млн руб. отражено в составе финансовых доходов в 2025 году (2024: 6 737 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 4 734 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 2025 года в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 134 262 млн руб. (31 декабря 2024 года: 127 285 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 и обязательства по договорам

	На 31 декабря	
	2025	2024
Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	20 774	14 394
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	33 516	25 302
Прочие авансы полученные	1 248	445
Итого авансы полученные и обязательства по договорам	55 538	40 141

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 4 584 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 4 329 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- (RU)
ПАО «Совкомбанк»	AA (RU)
Банк ВТБ (ПАО)	AAA (RU)
ПАО Сбербанк	AAA (RU)
АО «АЛЬФА-БАНК»	AA+ (RU)

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	
	2025	2024
Займы, дебиторская задолженность и активы по договорам, классифицированные в качестве финансовых активов	131 038	105 256
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	8 806	11 206
	139 844	116 462

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Убытки от обесценения

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

	На 31 декабря 2025 года		На 31 декабря 2024 года	
	Общая балансовая стоимость	Обесценение	Общая балансовая стоимость	Обесценение
Непросроченная	127 321	(272)	104 838	(262)
Просроченная на срок 0-30 дней	807	(324)	186	(186)
Просроченная на срок 31-120 дней	109	(82)	422	(422)
Просроченная на срок 121-365 дней	528	(501)	1 099	(1 045)
Просроченная на срок более года	2 140	(1 572)	1 193	(1 113)
	<u>130 905</u>	<u>(2 751)</u>	<u>107 738</u>	<u>(3 028)</u>

Гарантии

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года выданные гарантии составили 117 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 451 млн руб.), гарантии, выданные связанным сторонам, среди них отсутствуют (на 31 декабря 2024 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.

(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 2025 года размер неиспользованных кредитных линий составляет 112 226 млн руб. (31 декабря 2024 года: 104 542 млн руб.). Процентная ставка по кредитным линиям составляет от 0,01% до 21,80% (31 декабря 2024 года: 0,01% - 25,10%).

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Группы есть долгосрочные обеспеченные банковские кредиты, погашение которых будет происходить главным образом за счет накопленных денежных средств на соответствующих счетах эскроу. Группа ожидает, что в течение 12 месяцев после отчетной даты будут раскрыты связанные счета эскроу в номинальной сумме 62 018 млн руб., и данные денежные средства будут направлены на погашение указанных кредитов.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

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

	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 2025 года									
Обеспеченные банковские кредиты	8 872	(10 737)	(8 195)	(150)	(297)	(298)	(1 797)	-	-
Обеспеченные банковские кредиты (финансирование под остатки на счетах эскроу)	97 020	(131 768)	(2 632)	(15 104)	(22 231)	(61 718)	(20 082)	(6 414)	(3 587)
Необеспеченные облигации, выпущенные	35 703	(41 906)	(20 261)	(7 537)	(6 461)	(7 647)	-	-	-
Необеспеченное банковское кредитование	19 463	(24 351)	(5 290)	(7 813)	(6 262)	(4 986)	-	-	-
Обязательства по аренде	54	(188)	(11)	(10)	(14)	(8)	(6)	(6)	(133)
Необеспеченные займы от третьих лиц	1 331	(1 477)	-	(1 477)	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	146 020	(273 581)	(26 535)	(4 302)	(23 477)	(22 667)	(19 839)	(20 732)	(156 029)
Гарантии	-	(117)	(117)	-	-	-	-	-	-
Векселя	2 423	(3 280)	(400)	(400)	(2 187)	(293)	-	-	-
	310 886	(487 405)	(63 441)	(36 793)	(60 929)	(97 617)	(41 724)	(27 152)	(159 749)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 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)	-	-
	270 153	(422 640)	(67 041)	(39 999)	(79 231)	(43 494)	(18 944)	(19 711)	(154 220)

(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 2025 года и 31 декабря 2024 года отсутствуют.

Подверженность валютному риску

Группа не подвержена валютному риску ввиду несущественности 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 2025 года представлены депозитами в сумме 7 823 млн руб. (31 декабря 2024 года: 10 832 млн руб.).

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

	Балансовая стоимость На 31 декабря	
	2025	2024
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой процента	176 360	188 265
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	124 669	124 146
Кредиты и займы	49 214	60 378
Обязательства по аренде	54	69
Векселя	2 423	3 672
Финансовые обязательства с плавающей ставкой процента	113 175	65 329
Кредиты и займы *	113 175	65 329
	289 535	253 594

* По состоянию на 31 декабря 2025 года кредиты и займы с плавающей ставкой процента включают привлеченные средства по проектному финансированию в сумме 80 935 млн руб., по которому базовая ставка зависит от ключевой (31 декабря 2024 года: 48 923 млн руб.). При этом фактический денежный отток происходит по льготным ставкам, что обеспечивается наполненностью счетов эскроу. Фактическая ставка по данным заимствованиям в 2025 году составила 0,01%-12,14% (2024: 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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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 2025 года	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы				
Векселя	34	-	34	34
Займы и дебиторская задолженность	131 004	-	131 004	131 004
Денежные средства и их эквиваленты	8 806	8 806	-	8 806
	139 844	8 806	131 038	139 844
Финансовые обязательства				
Обеспеченные банковские кредиты	(105 892)	-	(105 029)	(105 029)
Необеспеченные банковские кредиты	(19 463)	-	(20 648)	(20 648)
Необеспеченные прочие займы	(1 331)	-	(1 302)	(1 302)
Обязательства по аренде	(54)	-	(54)	(54)
Необеспеченные выпущенные облигации	(35 703)	(29 074)	(8 114)	(37 188)
Векселя	(2 423)	-	(2 423)	(2 423)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(146 020)	-	(146 020)	(146 020)
	(310 886)	(29 074)	(283 590)	(312 664)
31 декабря 2024 года				
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
	116 462	11 206	105 256	116 462
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)
	(270 153)	(32 545)	(242 934)	(275 479)

(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 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 находиться в стадии активного развития, что сопровождается частыми изменениями в законодательстве, отдельные нормы которого могут содержать недостаточно четкие формулировки. Разъяснения уполномоченных государственных органов и судебная практика в ряде случаев не позволяют сформировать однозначную позицию. В результате могут возникать ситуации различного толкования норм законодательства и определения их налоговых последствий со стороны контролирующих органов и налогоплательщиков.

В общем случае, контролем в отношении соблюдения законодательства о налогах и сборах, правильности исчисления, полноты и своевременности уплаты налогов, сборов и страховых взносов, а также некоторых иных обязательных платежей, занимаются налоговые органы, которые имеют право доначислять налоги (сборы, страховые взносы, иные обязательные платежи), а также взимать крупные штрафы и пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде, по общему правилу, может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет. Правомочность формирования убытков прошлых налоговых периодов может быть проверена в периоде (периодах), 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.

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 правомочность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

В 2025 году в Государственную думу РФ был внесен и принят законопроект, предусматривающий ряд изменений в Налоговый Кодекс РФ: общая ставка НДС будет увеличена с 20% до 22%, а также ряд иных изменений по налогам, страховым взносам с 2026 года.

Изменения налогового законодательства с 2025 года

С 1 января 2025 года вступили в силу изменения в Налоговый Кодекс РФ, в частности:

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

- увеличена общая ставка по налогу на прибыль до 25%;
- введены дифференцированные ставки по НДФЛ в зависимости от размера и вида дохода, полученного налогоплательщиком в налоговом периоде;
- организации, применяющие УСН, признаны плательщиками НДС с учетом ряда особенностей, связанных с исчислением и уплатой данного налога.

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	
	2025	2024
Заработная плата и премии	10	9
	<u>10</u>	<u>9</u>

(б) Операции с акционерами

Далее представлены операции Группы с акционерами:

Доходы	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Реализация построенных объектов	50	20	73	35	13	21
Приобретение товаров и оказание услуг	339	369	486	525	-	15
	<u>389</u>	<u>389</u>	<u>559</u>	<u>560</u>	<u>13</u>	<u>36</u>

(в) Операции с ассоциированными компаниям и со связанными сторонами под общим контролем

Далее представлены операции Группы ассоциированными компаниям и со связанными сторонами под общим контролем:

Доходы	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Оказание услуг	30	-	53	-	4	-
Прочее	33	75	47	1	10	1
	<u>63</u>	<u>75</u>	<u>100</u>	<u>1</u>	<u>14</u>	<u>1</u>
Резерв под обесценение			-	-		
			<u>100</u>	<u>1</u>		

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Оказание услуг	127	97	15	9	-	3
Прочее	66	25	119	18	64	-
	<u>193</u>	<u>122</u>	<u>134</u>	<u>27</u>	<u>64</u>	<u>3</u>

(г) Операции со связанными сторонами под общим контролем

Далее представлены операции Группы со связанными сторонами под общим контролем:

Займы	Процентная ставка	Сумма выданного займа		Задолженность	
		За год, закончившийся 31 декабря		По состоянию на 31 декабря	
		2025	2024	2025	2024
Займы выданные	11% - 18%	13	-	2 859	-
Резерв под обесценение		-	-	(29)	-
Займы выданные (нетто)		<u>13</u>	<u>-</u>	<u>2 830</u>	<u>-</u>

В течение 2025 года признаны финансовые доходы в сумме 893 млн руб. (2024: отсутствуют) в составе консолидированного отчета о совокупном доходе, а также признан убыток после налогообложения в сумме 4 млн руб. (2024: отсутствует) непосредственно в капитале.

Предоставленные залоги, гарантии

В 2025 и 2024 годах связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам и займам.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года гарантии, выданные связанным сторонам, отсутствовали.

По состоянию на 31 декабря 2025 года физические лица, контролирующие Группу, не выступают поручителями по кредитам Группы (31 декабря 2024 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;

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

- 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, прочими и финансовыми 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 241 млн руб. (2024: 8 405 млн руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

За год, закончившийся 31 декабря 2025	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	155 507	1 268	-	942	841		158 558
Межсегментная выручка	-	5 296	67 157	592	2 123	(75 168)	-
Итого выручка по сегментам	155 507	6 564	67 157	1 534	2 964	(75 168)	158 558
Себестоимость продаж	(110 403)	-	(62 901)	(544)	(855)	63 205	(111 498)
Прочие распределенные расходы	(1 091)	(1 263)	(11)	-	(199)	720	(1 844)
Результат по сегментам	44 013	5 301	4 245	990	1 910	(11 243)	45 216
Нераспределенные прочие доходы							89
Нераспределенные прочие расходы							(11 582)
Нераспределенные финансовые доходы							7 904
Нераспределенные финансовые расходы							(34 869)
Расход по налогу на прибыль							(2 735)
Прибыль за год							4 023
За год, закончившийся 31 декабря 2024							
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	(99 136)	-	(43 082)	(343)	(1 411)	44 066	(99 906)
Прочие распределенные расходы	(7 777)	(1 594)	-	(9)	(56)	6 560	(2 876)
Результат по сегментам	40 169	6 391	1 745	1 041	2 123	(3 198)	48 271
Нераспределенные прочие доходы							492
Нераспределенные прочие расходы							(11 222)
Нераспределенные финансовые доходы							10 734
Нераспределенные финансовые расходы							(21 910)
Расход по налогу на прибыль							(5 935)
Прибыль за год							20 430

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
На 31 декабря 2025 года							
Активы сегмента	439 114	4 786	47 319	3 374	147 174	(192 478)	449 289
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	449 289
Задолженность по сегментам	361 543	7 316	32 814	1 303	95 887	(106 242)	392 621
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	392 621
Амортизация	(337)	(37)	(489)	(121)	(200)	-	(1 184)
Капитальные затраты	696	46	457	15	334	-	1 548
	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
На 31 декабря 2024 года							
Активы сегмента	381 758	6 237	38 162	3 472	110 507	(142 762)	397 374
Итого консолидированные активы	-	-	-	-	-	-	397 374
Задолженность по сегментам	298 023	10 161	39 954	1 275	68 516	(84 118)	333 811
Итого консолидированная задолженность	-	-	-	-	-	-	333 811
Амортизация	(430)	(25)	(334)	(146)	(118)	-	(1 053)
Капитальные затраты	1 276	90	834	71	569	-	2 840

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 31. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа заключила пять соглашений по открытию кредитных линий на общую сумму 21 553 млн. руб. и увеличила лимит выборки по действующим кредитным линиям на общую сумму 1 058 млн. руб. с целью финансирования строительства объектов недвижимости со сроком погашения не позднее декабря 2032 года.

После отчетной даты Группа разместила на Московской бирже облигационный выпуск серии 002P-07 на сумму 5 500 млн руб. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 5,5 млн штук номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая, срок обращения бумаг - 720 дней. По облигациям предусмотрена ежемесячная выплата купона; ставка купона при размещении определена на весь срок обращения в размере 16,5% годовых. Амортизация и оферта по облигациям не предусмотрены.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 2025 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 2025 года и 31 декабря 2024 года:

	На 31 декабря	
	2025	2024
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Автотранспортное предприятие №17»	-	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	100%	100%
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	100%	100%
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»*	0%	0%
ООО «ПНпро»	100%	100%
ООО «Евростройпроект»	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «ИНПРОКОМ»	-	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	100%	100%
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»*	15%	15%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	-	100%
ООО «Консалтинговый центр» (бывш. ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»)	100%	100%
ООО «СпецАвиаПарк»	100%	100%
ООО «Кип Хаус»	-	100%
ООО «Московское шоссе 13»	-	100%
ООО «Моритц»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Московское шоссе»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Петровский»	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%	100%
ООО «Приморский, 46»	100%	100%
ООО «Ринова»	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2025	2024
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
000 «Созидание»	100%	100%
000 «Спецавтопарк»*	0%	0%
000 «Специализированный застройщик «Бизнес»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Морской»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «НеоПолис»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Новый город»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Новый стиль»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Новый элемент»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Норд Сити»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Остров Сити»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «ОСТ-Строй»	-	100%
000 «Специализированный застройщик «Потенциал»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Приморский»	90%	90%
000 «Специализированный застройщик «Рижский 26» (бывш. 000 «Цесма»)	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Созидание»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Спектр»	100%	-
000 «Специализированный застройщик «Строительная Компания Содружество»	-	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Фаворит»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Эволюция»	100%	-
000 «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
000 «Стройкомплектсистемы»	100%	-
000 «Актив»	100%	100%
000 «Сэтл Инвест»	100%	100%
000 «Сэтл Проект Менеджмент»	100%	100%
000 «Сэтл Сити Калининград»	100%	100%
000 «Сэтл Сити»	100%	100%
000 «Сэтл Технологии»	100%	100%
000 «Сэтл Строй»	100%	100%
000 «Сэтл Суоми»	-	100%
000 «Сэтл Эстейт» (Москва)	100%	100%
000 «Сэтл Эстейт»	100%	100%
000 «Сэтл»	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 31 декабря	
	2025	2024
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО УК «Центр Управления Промышленными Активами»	100%	100%
ООО «Управляющая компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «Фаворит Плюс»	100%	100%
ООО «Фаворит»	100%	100%
ООО «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либнехта»*	0%	0%
ООО «Холдинг Центр»*	0%	0%
ООО «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	85%	85%
ООО «Экология и здоровье»	-	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 2025 года отсутствует (указана как « - »), были ликвидированы либо проданы в течение 2025 года.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 31 декабря 2024 года отсутствует (указана как « - »), были учреждены или приобретены в 2025 году. Приобретение было отражено как приобретение активов (земельных участков).

Выбытие дочернего предприятия

В январе 2025 года Группа продала связанной стороне под общим контролем имевшуюся у нее инвестицию в ООО «Экология и здоровье» за 50 млн руб. Прибыль или убыток этого дочернего предприятия за отчетный период отсутствовали. Задолженность бывшего дочернего предприятия по займу, выданному до момента утраты контроля, осталась непогашенной в сумме 1 959 млн руб. после того, как контроль над этим дочерним предприятием был утрачен. Убыток от выбытия дочерней компании до и после учета налога на прибыль составил 773 млн руб. и 506 млн руб. соответственно. Результат выбытия был отражен непосредственно в капитале.

Выбытие дочернего предприятия оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

млн руб.	Балансовая стоимость на дату выбытия
Внеоборотные активы	
Основные средства	2
Отложенные налоговые активы	30
Оборотные активы	
Запасы	659
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 195
Денежные средства и их эквиваленты	7
Краткосрочные обязательства	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(111)
Чистые идентифицируемые активы и обязательства	2 782
Возмещение полученное денежными средствами	15
Выбывшая сумма денежных средств и их эквивалентов	(7)
Чистый отток / (приток) денежных средств	8

Примечание 33. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО**Чистый долг:**

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2024	
		2025	(пересчитано)*
Кредиты и займы краткосрочные	23	54 517	62 285
Кредиты и займы долгосрочные	23	107 872	63 422
Долг		162 389	125 707
в т.ч. Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу)		97 020	74 053
в т.ч. Корпоративный долг		65 369	51 654
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	20	(8 806)	(11 206)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	20	(96 258)	(86 687)
Чистый долг		57 325	27 814

* См. Примечание 2 (е)

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

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2024	
		2025	(пересчитано)*
Прибыль до налогообложения		6 758	26 365
Плюс: амортизация	5, 6, 7	1 274	963
Плюс: процентные расходы		27 527	20 509
в т.ч. Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	2 043	1 385
Проценты по кредитам и займам в финансовых расходах периода	12	25 484	19 124
Минус: процентные доходы	11	(1 758)	(1 590)
ЕБИТДА		33 801	46 247

* См. Примечание 2 (е)

	Прим.	За год, закончившийся 31 декабря 2024	
		2025	(пересчитано)*
Скорректированная ЕБИТДА:			
Валовая прибыль		47 060	51 147
Минус: Коммерческие расходы		(5 282)	(5 251)
Минус: Административные расходы		(6 951)	(6 512)
Операционная прибыль		34 827	39 384
Плюс: Амортизация	5, 6, 7	1 274	963
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	9	(251)	(270)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам, отнесенные на себестоимость	12	2 043	1 385
Скорректированная ЕБИТДА		37 893	41 462

* См. Примечание 2 (е)

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в миллионах рублей, если не указано иное)

<i>Производные показатели:</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u> <u>(пересчитано)*</u>
Отношение «Долг/ЕБИТДА»	4,80	2,72
«Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) / ЕБИТДА»	2,87	1,60
«Корпоративный долг / ЕБИТДА»	1,93	1,12
Отношение «Долг/скорректированная ЕБИТДА»	4,29	3,03
«Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу) / скорректированная ЕБИТДА»	2,56	1,79
«Корпоративный долг / скорректированная ЕБИТДА»	1,73	1,25
Отношение «Чистый долг/ЕБИТДА»	1,70	0,60
Отношение «Чистый долг/скорректированная ЕБИТДА»	1,51	0,67

* См. Примечание 2 (е)