

**Группа компаний «Сэтл»**

Консолидированная промежуточная  
сокращенная финансовая  
отчетность за 6 месяцев,  
закончившихся 30 июня 2019 года

## Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности .....	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о совокупном доходе.....	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении.....	6
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств .....	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях собственного капитала...8	
Примечание 1. Общая информация .....	9
Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности.....	9
Примечание 3. Выручка по договорам с покупателями.....	15
Примечание 4. Себестоимость реализации .....	17
Примечание 5. Коммерческие расходы .....	17
Примечание 6. Административные расходы.....	17
Примечание 7. Прочие доходы .....	17
Примечание 8. Прочие расходы.....	17
Примечание 9. Расходы на персонал.....	18
Примечание 10. Финансовые доходы.....	18
Примечание 11. Финансовые расходы .....	18
Примечание 12. Основные средства.....	19
Примечание 13. Расход по налогу на прибыль .....	19
Примечание 14. Запасы .....	20
Примечание 15. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные .....	20
Примечание 16. Кредиты и займы .....	21
Примечание 17. Резервы.....	22
Примечание 18. Торговая и прочая кредиторская задолженность .....	23
Примечание 19. Авансы полученные и обязательства по договорам.....	23
Примечание 20. Условные факты хозяйственной деятельности .....	23
Примечание 21. Операции со связанными сторонами.....	25
Примечание 22. Сегментная отчетность .....	26
Примечание 23. События после отчетной даты.....	31
Примечание 24. Компании Группы .....	31
Примечание 25. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО.....	33



Акционерное общество «КПМГ»  
Пресненская наб., 10  
Москва, Россия 123112  
Телефон +7 (495) 937 4477  
Факс +7 (495) 937 4400/99  
Internet www.kpmg.ru

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

Совету директоров и участникам ООО «Сэтл Групп»

### **Вступление**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении ООО «Сэтл Групп» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2019 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о совокупном доходе, изменениях собственного капитала и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам,

Проверяемое лицо: ООО «Сэтл Групп».  
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027804904445  
Санкт-Петербург, Россия.

Аудиторская организация: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125626.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203.



**Группа компаний «Сэтл»**

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

Страница 2

отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

**Основание для выражения вывода с оговоркой**

Группа не признала резерв в отношении убытков, ожидаемых по определенным обременительным договорам, как этого требует Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 37, по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года. При оценке необходимости резерва руководство использовало ряд допущений, в частности в отношении ожидаемого возмещения по договорам, которые не вполне согласуются с показателями по сопоставимым договорам Группы в прошлом, и соответственно, не являются обоснованными. Влияние данного отступления от требований Международных стандартов финансовой отчетности на данную консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность не было определено.

**Вывод с оговоркой**

По результатам проведенной обзорной проверки, за исключением обстоятельства, изложенного в разделе «Основание для выражения вывода с оговоркой», мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2019 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

**Прочие сведения**

Обзорная проверка показателей за двенадцать месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, приведенных в примечании 25, не проводилась.

Харичкин С.М.

Акционерное общество «КПМГ»

Москва, Россия

29 августа 2019 года



Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (в миллионах рублей)

		6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018	
	Прим.	2019	2018 (пересчитано)
Выручка по договорам с покупателями	3	34 919	27 348
Себестоимость реализации	4	(24 811)	(20 160)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>10 108</b>	<b>7 188</b>
Коммерческие расходы	5	(1 432)	(1 483)
Административные расходы	6	(1 805)	(1 277)
Прочие доходы	7	96	281
Прочие расходы	8	(828)	(718)
Финансовые доходы	10	599	363
Финансовые расходы	11	(2 398)	(2 392)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>4 340</b>	<b>1 962</b>
Расход по налогу на прибыль	13	(1 042)	(437)
<b>Прибыль за период</b>		<b>3 298</b>	<b>1 525</b>
Причитающаяся:			
Участникам группы		3 150	1 417
Неконтрольным долям владения		148	108
<b>Прочий совокупный доход</b>			
Статьи, подлежащие последующей рекласификации в прибыли и убытки:			
Эффект от пересчета в валюту представления показателей иностранных дочерних компаний		(57)	1
<b>Прочий совокупный доход за период за вычетом налога</b>		<b>(57)</b>	<b>1</b>
Причитающийся:			
Участникам группы		(57)	1
Неконтрольным долям владения		-	-
<b>Итого совокупный доход</b>		<b>3 241</b>	<b>1 526</b>
Причитающийся:			
Участникам группы		3 093	1 418
Неконтрольным долям владения		148	108

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена «29» августа 2019 года.

Я.Л. Изак  
Генеральный директор

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

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, см. Примечание 2(е).

*Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-33, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.*

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 года (в миллионах рублей)

	Прим.	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	12	2 971	2 766
Нематериальные активы		99	113
Финансовые вложения		326	283
Отложенные налоговые активы		2 430	1 866
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>5 826</b>	<b>5 028</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы: незавершенное производство	14	88 506	74 016
Запасы: готовая продукция	14	13 141	13 384
Запасы: прочие	14	611	299
Авансы поставщикам	15	9 174	7 840
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	15	14 556	14 411
Предоплаты по налогу на прибыль		210	120
Денежные средства и их эквиваленты		3 374	2 179
Финансовые вложения		240	269
Прочие оборотные активы		1 826	485
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>131 638</b>	<b>113 003</b>
<b>Всего активов</b>		<b>137 464</b>	<b>118 031</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал		25	25
Резерв по переводу в валюту представления отчетности		(71)	(14)
Нераспределенная прибыль		9 257	9 240
<b>Итого собственного капитала участников Группы</b>		<b>9 211</b>	<b>9 251</b>
Неконтрольные доли владения		(251)	(320)
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>8 960</b>	<b>8 931</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	16	7 577	7 878
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	22 724	16 760
Отложенные налоговые обязательства		1 237	426
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>31 538</b>	<b>25 064</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	16	1 560	6 058
Авансы полученные и обязательства по договорам	19	55 940	40 497
Торговая и прочая кредиторская задолженность	18	29 861	29 874
Обязательства по налогу на прибыль		97	768
Резервы	17	9 508	6 839
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>96 966</b>	<b>84 036</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>128 504</b>	<b>109 100</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>137 464</b>	<b>118 031</b>

Я.Л. Изак  
Генеральный директор

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

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, см. Примечание 2(е).

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-33, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.



Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (в миллионах рублей)

6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	Прим.	2019	2018
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Чистая прибыль за период		3 298	1 525
Корректировки:			
Амортизация		84	69
(Прибыль) / Убыток от выбытия основных средств	7 / 8	(3)	3
Расход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	11	693	1 094
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки	11	168	195
Процентный расход	11	295	194
Процентный доход	10	(224)	(75)
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	11	1 224	907
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	10	(358)	(259)
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость *	11	415	884
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в составе выручки *	3	(1 358)	(986)
Восстановление резерва по сомнительным долгам	7 / 15	(66)	(190)
Начисление резерва по сомнительным долгам	8	242	275
Списание просроченной дебиторской задолженности	8	-	45
Списание просроченной кредиторской задолженности	7	(2)	(31)
Прибыль от изменения обменных курсов иностранных валют	10	(17)	(29)
Расход по налогу на прибыль	13	1 042	437
Убыток от выбытия прочих активов	8	1	150
Списание запасов до чистой стоимости реализации	14	1 896	
Прочие корректировки		18	88
<b>Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>		<b>7 348</b>	<b>4 296</b>
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности		4 010	(4 069)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>11 358</b>	<b>227</b>
Налог на прибыль уплаченный		(1 556)	(901)
Проценты уплаченные		(583)	(663)
<b>Потоки денежных средств, полученные от / (направленные на) операционную деятельность</b>		<b>9 219</b>	<b>(1 337)</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от продажи основных средств		2	13
Поступления от выбытия прочих активов		1	182
Чистый денежный поток от операций с финансовыми вложениями, включая займы		(103)	13
Проценты полученные		60	115
Приобретение инвестиций, имеющих в наличии для продажи		1	-
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(280)	(138)
<b>Потоки денежных средств, (направленные на) / полученные от инвестиционной деятельности</b>		<b>(319)</b>	<b>185</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от увеличения уставного капитала		-	5
Привлечение заемных средств		8 166	16 147
Погашение заемных средств		(13 000)	(14 931)
Платежи по обязательствам по аренде		(9)	(1)
Дивиденды выплаченные		(2 826)	(1 808)
<b>Потоки денежных средств, направленные на финансовую деятельность</b>		<b>(7 669)</b>	<b>(588)</b>
<b>Увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>		<b>1 231</b>	<b>(1 740)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		2 179	2 343
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(36)	28
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня</b>		<b>3 374</b>	<b>631</b>

\* Данные статьи в составе корректировок были выделены Группой в 2019 году, показатели за сопоставимый период были соответствующим образом скорректированы.

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-33, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

**Группа компаний «Сэтл»**

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях собственного капитала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (в миллионах рублей)

	Уставный капитал	Резерв по переводу в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтрольные доли владения	Итого капитал
Остаток на 1 января 2018 года	20	(63)	5 915	5 872	(207)	5 665
Увеличение уставного капитала	5	-	-	5	-	5
Дивиденды	-	-	(1 000)	(1 000)	(184)	(1 184)
Изменение долей владения	-	-	17	17	(17)	-
<b>Итого изменения по взаиморасчетам с собственниками</b>	<b>25</b>	<b>(63)</b>	<b>4 932</b>	<b>4 894</b>	<b>(408)</b>	<b>4 486</b>
Прибыль за период	-	-	1 417	1 417	108	1 525
Прочий совокупный доход за период	-	1	-	1	-	1
<b>Итого совокупный доход за период</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>1 417</b>	<b>1 418</b>	<b>108</b>	<b>1 526</b>
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>	<b>25</b>	<b>(62)</b>	<b>6 349</b>	<b>6 312</b>	<b>(300)</b>	<b>6 012</b>
<b>Остаток на 1 января 2019 года</b>	<b>25</b>	<b>(14)</b>	<b>9 240</b>	<b>9 251</b>	<b>(320)</b>	<b>8 931</b>
Приобретение и продажа долей миноритарных акционеров и участников	-	-	(133)	(133)	133	-
Дивиденды	-	-	(3 000)	(3 000)	(212)	(3 212)
<b>Итого изменения по взаиморасчетам с собственниками</b>	<b>25</b>	<b>(14)</b>	<b>6 107</b>	<b>6 118</b>	<b>(399)</b>	<b>5 719</b>
Прибыль за период	-	-	3 150	3 150	148	3 298
Прочий совокупный доход за период	-	(57)	-	(57)	-	(57)
<b>Итого совокупный доход за период</b>	<b>-</b>	<b>(57)</b>	<b>3 150</b>	<b>3 093</b>	<b>148</b>	<b>3 241</b>
<b>Остаток на 30 июня 2019 года</b>	<b>25</b>	<b>(71)</b>	<b>9 257</b>	<b>9 211</b>	<b>(251)</b>	<b>8 960</b>

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывается, см. Примечание 2(е).

*Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-33, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.*



## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

---

### Примечание 1. Общая информация

#### (а) Организационная структура и деятельность

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

Участниками ООО «Сэтл Групп» являются физические лица, владеющие долями в следующем соотношении: Шубарев М.В. 70% (2018: 70%), Изак Я.Л. 24% (2018: 24%) и Еременко И.А. 6% (2018: 6%).

Адрес ООО «Сэтл Групп»: 196066 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 212, корп. А.

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

Перечень входящих в Группу компаний приводится в Примечание 24.

#### (б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

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

Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

### Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности

#### (а) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2018 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

---

Группа также составляет консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность на английском языке в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», утвержденным Советом по Международным Стандартам Финансовой Отчетности.

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 16. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 2 (е).

### **(б) База для определения стоимости**

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

### **(в) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

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

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

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

### **(г) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

В процессе подготовки настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности, подготовленной по состоянию на 31 декабря 2018 года и за год, закончившийся на эту дату, за исключением новых важных суждений, относящихся к порядку учета у арендатора в соответствии с МСФО (IFRS) 16, информация о которых представлена в Примечание 2 (е).

### **(д) Оценка справедливой стоимости**

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

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

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

- 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) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года.

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учета договоров аренды, предусматривающую их отражение в бухгалтерском балансе. В результате Группа, как арендатор, признала активы в форме права пользования, представляющие собой права на пользование базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учета договоров в качестве арендодателя остается аналогичным прежней учетной политике.

Группа применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым суммарный эффект от первоначального применения стандарта признается в составе нераспределенной прибыли на 1 января 2019 года (если применимо). Соответственно, сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась - т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

### Определение аренды

Раньше на дату заключения договора Группа определяла, является ли соглашение арендой или содержит арендные отношения, в соответствии с КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков аренды». Теперь Группа оценивает, является ли договор арендой или содержит арендные отношения, исходя из нового определения договора аренды. Согласно МСФО (IFRS) 16 договор является договором аренды или содержит арендные отношения, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

### Группа как арендатор

Группа арендует ряд активов, включая земельные участки и объекты недвижимости.

В качестве арендатора, Группа раньше классифицировала договоры аренды как операционную или финансовую аренду, исходя из своей оценки того, были ли переданы в рамках данной аренды по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 Группа признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении ряда договоров аренды - т.е. эта аренда отражается на балансе. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

#### (i) Существенные положения учетной политики

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а

впоследствии - по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, и корректируется для отражения определенных переоценок обязательства по аренде. Списание в себестоимость прав аренды на земельные участки, на которых ведется строительство, осуществляется в соответствии со степенью завершенности объекта в течение периода строительства.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей. Она переоценивается в случае изменения в будущих арендных платежах, вызванного изменением индекса или ставки, изменением расчетной оценки суммы, ожидаемой к уплате по гарантии остаточной ценности, или, по ситуации, изменениями в оценке наличия достаточной уверенности в том, что опцион на покупку актива или на продление аренды будет исполнен, или в том, что опцион на прекращение аренды не будет исполнен.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующей потенциальной пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

В отношении некоторых договоров аренды, в которых Группа является арендатором, Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды исходя из продолжительности периода, на протяжении которого договор обеспечен правовой защитой. Группа считает, что правовая защищенность аренды обеспечивается договором (включая его положения о штрафах), заключенном в письменной форме, в сочетании с применимыми нормами законодательства, касающимися прав на продление или прекращение аренды (в частности, о преимущественных правах арендатора на продление аренды). Однако Группа определила, что ее преимущественное право на продление аренды само по себе не может рассматриваться как действительное в тех случаях, когда арендодатель может отказать Группе в ее просьбе продлить аренду. Как следствие, применительно к договорам аренды, в которых установлен короткий срок действия, когда Группа имеет преимущественное право на продление аренды в соответствии с законодательством, но арендодатель вправе ответить отказом на запрос Группы о продлении аренды, Группа определила, что срок аренды не превышает срок действия, указанный в договоре.

## (ii) Переход

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, а также аренды нескольких объектов недвижимости, представляющих собой офисы продаж Группы.

Срок аренды по договорам аренды земельных участков составляет, как правило, 3 - 6 лет и соответствует периоду, в течение которого компании Группы получают разрешительную документацию. Договоры аренды земельных участков в большинстве случаев предусматривают переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Такие платежи не включались в оценку обязательства по аренде.

Ряд договоров аренды земельных участков Группы содержит опционы на выкуп, однако выкупная стоимость подлежит дополнительному согласованию путем заключения договоров приобретения земельных участков. По таким договорам следующие суждения были сделаны при переходе на новый стандарт и будут использоваться в дальнейшем при учете договоров аренды:

## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. Обязанность выкупа в соответствии с договорами, а также разумная уверенность в осуществлении выкупа, по оценке Группы, возникает в случае получения разрешительной документации и принятия решения о строительстве на данном земельном участке;
- в случае, если выкупная стоимость по договору, содержащему опцион или обязательство выкупить земельный участок, подлежит согласованию путем заключения в будущем отдельного договора приобретения земельного участка, Группа исходит из текущих арендных ставок до момента пересмотра условий в соответствии с рыночными, определяемыми договором приобретения земельного участка.

Срок аренды некоторых помещений, используемых в качестве офисов продаж, достигает 32 лет.

Применительно к договорам аренды, которые классифицировались как операционная аренда в соответствии с МСФО (IAS) 17, при переходе на новый стандарт Группа оценила обязательства по аренде по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных по ставке привлечения Группой дополнительных заемных средств по состоянию на 1 января 2019 года. Активы в форме права пользования оцениваются в величине, равной обязательству по аренде, с корректировкой на сумму предоплаченных или начисленных арендных платежей (если применимо).

При применении МСФО (IFRS) 16 в отношении договоров аренды, ранее классифицированных как операционная аренда согласно МСФО (IAS) 17, Группа использовала следующие упрощения практического характера:

- применила освобождение, позволяющее не признавать активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды, где срок аренды составляет меньше 12 месяцев;
- исключила первоначальные прямые затраты из оценки актива в форме права пользования на дату первоначального применения стандарта;
- воспользовалась возможностью оценки прошлых событий с использованием более поздних знаний при определении срока аренды, если договор содержит опционы на продление или прекращение аренды.

### Влияние на финансовую отчетность

#### На дату перехода

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде. В таблице ниже в обобщенной форме представлен эффект от применения стандарта.

	1 января 2019 года
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	68
Обязательства по аренде, представленные в составе кредитов и займов	(68)

При оценке обязательств по аренде применительно к договорам аренды, которые были классифицированы как операционная аренда, Группа дисконтировала арендные платежи с использованием своей ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года. Примененная средневзвешенная ставка составляет 10,24%.

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	1 января 2019 года
Величина будущих арендных платежей по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года, раскрытая в консолидированной финансовой отчетности Группы	550
Эффект дисконтирования (с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года)	(381)
Обязательства по финансовой аренде, признанные по состоянию на 31 декабря 2018 года	7
- Обязательства по договорам аренды, переменные платежи по которым не зависят от индекса или ставки	(101)
Обязательства по аренде, признанные на 1 января 2019 года	75

**За период**

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, отсутствовали существенные поступления в состав активов в форме права пользования. Применение МСФО (IFRS) 16 не оказало существенного эффекта на амортизацию активов в форме права пользования и процентные расходы по договорам аренды.

**(ж) Внесение корректировок в сравнительные показатели**

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 строительных материалов. Таким образом Группой применяется схема обратной покупки материалов в составе подрядных работ. В связи с этим руководство Группы провело дополнительный анализ договорных отношений с подрядчиками в контексте требований МСФО 15. В64, 66. На основе данного анализа Группой было принято решение отражать выручку от реализации строительных материалов и соответствующую часть себестоимости подрядных работ свернуто. Сравнительные показатели были соответствующим образом скорректированы.

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 (до пересчета)	Корректировки	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 (пересчитано)
<b>Консолидированный отчет о совокупном доходе</b>			
Выручка по договорам с покупателями	31 896	(4 548)	27 348
Себестоимость реализации	(24 708)	4 548	(20 160)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>7 188</b>	-	<b>7 188</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1 962</b>	-	<b>1 962</b>
Расход по налогу на прибыль	(437)	-	(437)
<b>Прибыль за период</b>	<b>1 525</b>	-	<b>1 525</b>
Причитающаяся:			
Участникам группы	1 417	-	1 417
Неконтрольным долям владения	108	-	108
<b>Итого совокупный доход</b>	<b>1 526</b>	-	<b>1 526</b>
Причитающийся:			
Участникам группы	1 418	-	1 418
Неконтрольным долям владения	108	-	108

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 3. Выручка по договорам с покупателями**

	<b>6 месяцев, закончившихся 30 июня</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Выручка, признаваемая в течение времени</b>		
От реализации строящихся объектов	30 568	19 149
От оказания подрядных услуг	57	31
<b>Итого выручка, признаваемая в течение времени</b>	<b>30 625</b>	<b>19 180</b>
<b>Выручка, признаваемая в момент времени</b>		
От реализации построенных объектов	3 420	6 608
От реализации строительных материалов	17	535
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	657	783
Прочая выручка	200	242
<b>Итого выручка, признаваемая в момент времени</b>	<b>4 294</b>	<b>8 168</b>
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>34 919</b>	<b>27 348</b>

Значительный компонент финансирования, признанный в составе выручки за 6 месяцев 2019 года, составил 1 358 млн. руб. (за 6 месяцев 2018: 986 млн. руб.).

**Выручка от продажи объектов строительства**

Величина выручки от продажи объектов строительства определяется на основе возмещения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение и значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как) они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

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

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

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

До 1 января 2017 года выручка по договорам долевого участия признавалась по окончании строительства в момент получения разрешения Госкомиссии на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения к федеральному закону №214-ФЗ, согласно которым покупатель не имеет право расторгнуть договор во внесудебном порядке, если строительная компания выполняет свои обязанности по договору должным образом. Таким образом, договоры долевого участия стали нерасторжимыми, компании Группы обладают обеспеченным юридической защитой правом на получение суммы вознаграждения, обещанного по договору. Договоры долевого участия определяют конкретную квартиру, которая подлежит передаче покупателю по данному договору и не может быть передана другому покупателю. В результате выручка, признаваемая по договорам долевого участия, начиная с 1 января 2017 года, признается в течение периода времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению.



## Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

В отношении продаж по договорам долевого участия, заключенным с покупателями до 1 января 2017 года, существовала противоречивая судебная практика в отношении права покупателя расторгнуть договор в одностороннем порядке. До 1 июля 2018 года по таким договорам считалось, что контроль передается покупателям, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию. По состоянию на 1 июля 2018 года в соответствии с развитием судебной практики по данному вопросу руководство провело анализ в отношении того, имеет ли Группа обеспеченное юридической защитой право на получение суммы вознаграждения за выполненные до этой даты работы в соответствии с параграфом 35 (с) МСФО (IFRS) 15. По результатам анализа руководство пришло к выводу, что у Группы есть такое право. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 договоры долевого участия, заключенные до 1 января 2017 года, также удовлетворяют критериям признания выручки в течение периода времени с 1 июля 2018 года. Соответствующая корректировка была учтена Группой во второй половине 2018 года перспективно с использованием кумулятивного метода.

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

### Выручка от оказания подрядных услуг

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в 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 отчете о совокупном доходе.

### Прочая реализация

Выручка от продажи строительных материалов отражается в отчете о совокупном доходе на момент перехода контроля к покупателю. Операции по поставке строительных материалов подрядным организациям учитываются в порядке, описанном в Примечании 2 (ж).

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

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

	30 июня 2019	31 декабря 2018
Активы по договорам	4 752	6 316
Обязательства по договорам	(55 543)	(40 221)

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.

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 4. Себестоимость реализации**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Строительные работы	14 937	10 902
Стоимость земельного участка	4 796	3 431
Материалы	4 000	5 033
Заработная плата и отчисления	781	599
Амортизация	22	13
Аренда	6	-
Прочие расходы	269	182
	<b>24 811</b>	<b>20 160</b>

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

**Примечание 5. Коммерческие расходы**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Комиссии	866	791
Расходы на рекламу и маркетинг	368	456
Транспортные расходы	163	186
Заработная плата и отчисления	18	24
Прочие коммерческие расходы	17	26
	<b>1 432</b>	<b>1 483</b>

**Примечание 6. Административные расходы**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Заработная плата и отчисления	1 091	938
Страхование	345	14
Аренда	105	104
Аудиторские и консалтинговые услуги	50	34
Амортизация	36	26
Банковские услуги и комиссии	33	21
Материалы	15	16
Услуги охраны	7	7
Прочие административные расходы	123	117
	<b>1 805</b>	<b>1 277</b>

**Примечание 7. Прочие доходы**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Восстановление резерва по сомнительным долгам	66	190
Штрафы и пени по договорам	25	58
Прибыль от выбытия основных средств	3	-
Списание просроченной кредиторской задолженности	2	31
Прочие доходы	-	2
	<b>96</b>	<b>281</b>

**Примечание 8. Прочие расходы**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Расходы на благотворительность	409	13
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности и займов выданных	242	275
Налоги за исключением налога на прибыль	42	84

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в миллионах рублей, если не указано иное)

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Убыток от выбытия прочих активов	1	153
Списание просроченной дебиторской задолженности	-	45
Штрафы и пени по договорам	-	10
Списание затрат на строительные объекты, не давшие результата	-	9
Прочие операционные расходы	134	129
	<b>828</b>	<b>718</b>

В течение 6 месяцев 2019 года Группа признала обесценение по займам выданным в сумме 89 млн. руб. (за 6 месяцев 2018: 51 млн. руб.).

**Примечание 9. Расходы на персонал**

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

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Заработная плата	1 473	1 342
Отчисления в государственные фонды	390	352
	<b>1 863</b>	<b>1 694</b>

**Примечание 10. Финансовые доходы**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Процентный доход (финансовый компонент по МСФО 15)	358	259
Процентный доход	224	75
Положительная курсовая разница	17	29
	<b>599</b>	<b>363</b>

**Примечание 11. Финансовые расходы**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	1 224	907
Расход от пересмотра графиков платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	693	1 094
Расходы по процентам	295	194
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки	168	195
Комиссии за привлечение заемных средств	18	2
	<b>2 398</b>	<b>2 392</b>

За 6 месяцев 2019 года Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов составила 243 млн. руб. (за 6 месяцев 2018: 435 млн. руб.), капитализация в стоимость строящихся основных средств не производилась (за 6 месяцев 2018: 57 млн. руб.). Эффективная ставка по капитализированным процентам в 2019 году составила 9,0% (6 месяцев 2018: 9,8%). Сумма дисконта и процентного расхода (финансового компонента по МСФО 15), капитализированных в стоимость запасов за 6 месяцев 2019 года, составила 1 242 млн. руб. и 550 млн. руб. соответственно (за 6 месяцев 2018: 1 014 млн. руб. и 1 222 млн. руб.).

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
<b>Расходы на привлечение заемных средств</b>		
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	1 774	2 129
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки	1 410	1 209
Проценты по кредитам и займам	538	686
Комиссии по кредитам и займам	18	-
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(2 035)	(2 728)
<b>Итого расходы на привлечение заемных средств</b>	<b>1 705</b>	<b>1 296</b>

Сумма капитализированных процентов по кредитам и займам, а также финансового компонента по МСФО 15, отнесенных на себестоимость за 6 месяцев 2019 года, составила 241 млн. руб. и 174 млн. руб. соответственно (за 6 месяцев 2018: 325 млн. руб. и 559 млн. руб.).

**Примечание 12. Основные средства**

За 6 месяцев 2019 года увеличение основных средств за счет приобретения новых составило 270 млн. руб. (за 6 месяцев 2018 года 177 млн.руб.)

По состоянию на 30 июня 2019 года в залоге находятся основные средства балансовой стоимостью 1 317 млн. руб. (31 декабря 2018: 1 315 млн руб.).

**Примечание 13. Расход по налогу на прибыль**

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	795	1 144
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Отражено в отчете о совокупном доходе в текущем периоде	247	(707)
	<b>1 042</b>	<b>437</b>

Ставка налога на прибыль Группы для российских компаний составляет 20% (6 месяцев 2018: 20%). Ставка налога на прибыль для компаний Группы, зарегистрированных в Финляндии, составляет 20% (6 месяцев 2018: 20%).

Сверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2019	%	2018	%
Прибыль до налогообложения	4 340		1 962	
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	868	20	392	20
Необлагаемые доходы и расходы	148	3,4	30	1,5
Изменение ранее непризнанного отложенного налогового актива по убытку	19	0,4	14	0,7
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	7	0,2	1	-
<b>Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки</b>	<b>1 042</b>	<b>24</b>	<b>437</b>	<b>22</b>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 14. Запасы**

	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
Незавершенное производство	88 506	74 016
Готовая продукция и товары для перепродажи	13 141	13 384
Сырье и материалы	611	242
Прочие запасы	-	57
	<b>102 258</b>	<b>87 699</b>

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 19), кредитов и займов (см. Примечание 16) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 68 553 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2018 года: 49 932 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 45 705 млн. руб. (на 31 декабря 2018 года: 36 215 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;
- ставки дисконтирования - в пределах 9,21 - 13,12% годовых, в зависимости от года признания обязательства.

**(б) Обесценение запасов**

В течение 6 месяцев 2019 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 1 896 млн. руб. (за 6 месяцев 2018: 0 млн. руб.).

**(в) Залоги**

Запасы балансовой стоимостью 2 518 млн. руб. (31 декабря 2018: 6 888 млн. руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. Примечание 16).

Запасы балансовой стоимостью 6 559 млн. руб. (31 декабря 2018: 7 066 млн. руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков (см. Примечание 18).

**Примечание 15. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные**

	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
Авансы поставщикам	9 272	7 961
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(98)	(121)
<b>Итого авансы поставщикам - нетто</b>	<b>9 174</b>	<b>7 840</b>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	6 564	6 704
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	4 674	6 120
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в момент времени	78	196
НДС к возмещению	2 948	1 148
Проценты по займам выданным	401	347
Расчеты с персоналом	4	3
Прочая дебиторская задолженность	394	327
<b>Краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>15 063</b>	<b>14 845</b>
Резерв по сомнительным долгам	(507)	(434)
<b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность - нетто</b>	<b>14 556</b>	<b>14 411</b>

Изменения резерва по сомнительным долгам:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Остаток на начало периода	555	846
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(37)	(115)
Увеличение резерва по сомнительным долгам	153	275
Восстановление резерва по сомнительным долгам	(66)	(190)
<b>Остаток на конец периода</b>	<b>605</b>	<b>816</b>

**Примечание 16. Кредиты и займы**

	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
<b>Долгосрочные</b>		
Обеспеченные банковские кредиты	2 533	2 885
Необеспеченные выпущенные облигации	4 991	4 989
Необеспеченные займы	1	1
Обязательства по аренде	52	3
	<b>7 577</b>	<b>7 878</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Обеспеченные банковские кредиты	-	3 211
Краткосрочная часть долгосрочных обеспеченных банковских кредитов	1 037	712
Необеспеченные банковские кредиты	502	1 357
Необеспеченные займы	1	774
Краткосрочная часть обязательств по аренде	20	4
	<b>1 560</b>	<b>6 058</b>

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 30 июня 2019 года:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 30 июня 2019	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				3 570	3 570
	Евро	2,15	2020	14	14
	Рубли	10,25-13,3	2019-2024	3 556	3 556
Необеспеченные банковские кредиты и займы				504	504
	Рубли	4,75	2019-2024	504	504
Необеспеченные выпущенные облигации				4 991	4 991
	Рубли	9,7	2022	4 991	4 991
<b>Итого Долговые обязательства</b>				<b>9 065</b>	<b>9 065</b>

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 31 декабря 2018 года:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 31 декабря 2018	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				6 809	6 809
	Евро	2,14	2020	24	24
	Рубли	10,5-13,7	2019-2024	6 785	6 785
Необеспеченные банковские кредиты и займы				2 132	2 132
	Рубли	4,5-12,5	2019-2023	1 359	1 359
	Доллар	6	2019	773	773
Необеспеченные выпущенные облигации				4 989	4 989
	Рубли	9,7	2022	4 989	4 989
<b>Итого Долговые обязательства</b>				<b>13 930</b>	<b>13 930</b>

Под обеспечение банковских кредитов были заложены запасы и основные средства (см. Примечание 12 и Примечание 14 (в)).

Справедливая стоимость облигаций (уровень 1) составляет 5 031 млн. руб. Метод оценки, используемый для определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 1, биржевые котировки.

Справедливая стоимость кредитов и займов (уровень 2) балансовой стоимостью 4 072 млн. руб. составляет 4 278 млн. руб. Метод оценки, используемый для определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 2, дисконтированные денежные потоки.

**Примечание 17. Резервы**

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Начисленные расходы на отложенные строительные работы	6 839	5 251
Остаток на начало периода	(617)	(2 156)
Использование резерва	3 761	672
Увеличение резерва	(475)	(299)
Восстановление излишне начисленного резерва	9 508	3 468
Остаток на конец периода		

Резерв по начисленным расходам на отложенные строительные работы представляет собой обязательства Группы в отношении дополнительных расходов, связанных со строительными работами,



**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

а также работами по благоустройству и строительству социальной инфраструктуры, передаваемой органам власти, управления, администрации и т.д. безвозмездно, после окончания строительства объектов недвижимости. Резерв на отложенные строительные работы, относящийся к помещениям в объекте, не проданным по договорам долевого участия, начисляется в момент окончания строительства и рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных. Ожидается, что указанные расходы будут понесены в течение года после отчетной даты. Резерв на строительство социальной инфраструктуры признается в момент начала строительства домов, к которым относятся объекты социальной инфраструктуры.

**Примечание 18. Торговая и прочая кредиторская задолженность**

	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	27 047	27 847
Дивиденды к уплате	1 177	791
Проценты по кредитам и займам	89	41
Прочие налоги к уплате	776	507
Задолженность по заработной плате	274	310
Прочая кредиторская задолженность	498	378
<b>Итого краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>29 861</b>	<b>29 874</b>
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	22 724	16 760
<b>Итого долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>22 724</b>	<b>16 760</b>
<b>Итого торговая и прочая кредиторская задолженность</b>	<b>52 585</b>	<b>46 634</b>

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

В отношении кредиторской задолженности предоставлено залоговое обеспечение в виде запасов (см. Примечание 14 (в)).

**Примечание 19. Авансы полученные и обязательства по договорам**

	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	53 962	38 420
Авансы, полученные по договорам купли-продажи	1 581	1 801
Прочие авансы полученные	397	276
<b>Итого авансы полученные</b>	<b>55 940</b>	<b>40 497</b>

**Примечание 20. Условные факты хозяйственной деятельности****(а) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления, и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с

ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

#### **(б) Налоговые риски**

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

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

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

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

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

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

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, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 21. Операции со связанными сторонами**

**(а) Операции с руководством**

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

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Заработная плата и премии	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

**(б) Операции со связанными сторонами под общим контролем**

Далее представлены операции Группы со связанными сторонами под общим контролем:

**Доходы**

	Сумма сделки		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		На 30 июня	На 31 декабря	На 30 июня	На 31 декабря
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Оказание услуг	3	1	2	2	1	-
Процентные доходы	70	33	283	242	-	-
	<u>73</u>	<u>34</u>	<u>285</u>	<u>244</u>	<u>1</u>	<u>-</u>
Резерв по сомнительным долгам			(138)	(118)		
			<u>147</u>	<u>126</u>		

**Расходы**

	Сумма сделки		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		На 30 июня	На 31 декабря	На 30 июня	На 31 декабря
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Приобретение товаров, работ, услуг	76	6	14	10	232	-
	<u>76</u>	<u>6</u>	<u>14</u>	<u>10</u>	<u>232</u>	<u>-</u>

**Кредиты и займы**

	Процентная ставка	Сумма выданного займа		Задолженность	
		На 30 июня	На 31 декабря	На 30 июня	На 31 декабря
		2019	2018	2019	2018
Займы выданные	11,7% - 16%	21	33	505	511
Резерв под обесценение				(248)	(248)
Займы выданные (нетто)		<u>21</u>	<u>33</u>	<u>257</u>	<u>263</u>

## Предоставленные залоги

В течение 6 месяцев 2019 и 2018 года связанные стороны не предоставляли Группе залоги для обеспечения по полученным Группой кредитам.

В течение 6 месяцев 2019 и 2018 года связанные стороны не предоставляли Группе залоги в качестве обеспечения по полученным от Группы займам.

По состоянию на 30 июня 2019 года физические лица, контролирующие Группу, выступали поручителями по кредитам Группы в размере 503 млн. руб. (31 декабря 2018: 1 242 млн. руб.).

## Примечание 22. Сегментная отчетность

### (а) Операционные сегменты

В связи с изменениями, описанными в Примечании 2(ж), с 2019 года Группа прекратила выделять сегмент «Продажа строительных материалов». Сопоставимые данные были скорректированы соответствующим образом. Ниже описаны четыре отчетных сегмента, представляющие собой стратегические бизнес-сегменты Группы. Эти стратегические бизнес-сегменты заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и в силу того, что стратегия технических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-сегментов различаются, управление ими осуществляется раздельно. Внутренние управленческие отчеты по каждому из бизнес-сегментов анализируются руководством на регулярной основе.

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

- Продажа построенной собственными силами недвижимости - сегмент включает в себя подразделения, специализирующиеся на строительстве объектов недвижимости элитного, бизнес или комфорт классов, преимущественно в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и Калининграде;
- Подрядные услуги - сегмент специализируется на оказании подрядных строительных услуг как внутри Группы, так и третьим лицам;
- Предоставление недвижимости в аренду - данный сегмент специализируется на предоставлении в краткосрочную аренду помещений, как принадлежащих Группе на праве собственности, так и арендуемых по кратко- и долгосрочным договорам;
- Агентские услуги по продаже объектов недвижимости - деятельность сегмента включает в себя комплекс услуг по продвижению продажи объектов недвижимости, как построенных собственными силами Группы, так и третьими лицами.

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

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

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

### (б) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 191 млн. руб. (6 месяцев 2018: 130 млн. руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За период, закончившийся 30 июня 2019	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	33 988	657	57	39	178		34 919
Межсегментная выручка	-	2 200	3 791	25	257	(6 273)	-
<b>Итого выручка по сегментам</b>	<b>33 988</b>	<b>2 857</b>	<b>3 848</b>	<b>64</b>	<b>435</b>	<b>(6 273)</b>	<b>34 919</b>
Себестоимость продаж	(24 627)	-	(3 711)	(20)	(182)	3 729	(24 811)
Прочие распределенные расходы	(2 929)	(889)	-	-	(3)	2 169	(1 652)
<b>Результат по сегментам</b>	<b>6 432</b>	<b>1 968</b>	<b>137</b>	<b>44</b>	<b>250</b>	<b>(375)</b>	<b>8 456</b>
Нераспределенные прочие доходы							96
Нераспределенные прочие расходы							(2 413)
Нераспределенные финансовые доходы							599
Нераспределенные финансовые расходы							(2 398)
Расход по налогу на прибыль							(1 042)
<b>Прибыль за период</b>							<b>3 298</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За период, закончившийся 30 июня 2018	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	25 757	783	31	33	744		27 348
Межсегментная выручка	-	1 420	4 531	25	435	(6 411)	-
<b>Итого выручка по сегментам</b>	<b>25 757</b>	<b>2 203</b>	<b>4 562</b>	<b>58</b>	<b>1 179</b>	<b>(6 411)</b>	<b>27 348</b>
Себестоимость продаж	(19 291)	(1)	(4 528)	(17)	(734)	4 411	(20 160)
Прочие распределенные расходы	(2 118)	(738)	-	-	(22)	1 447	(1 431)
<b>Результат по сегментам</b>	<b>4 348</b>	<b>1 464</b>	<b>34</b>	<b>41</b>	<b>423</b>	<b>(553)</b>	<b>5 757</b>
Нераспределенные прочие доходы							281
Нераспределенные прочие расходы							(2 047)
Нераспределенные финансовые доходы							363
Нераспределенные финансовые расходы							(2 392)
Расход по налогу на прибыль							(437)
<b>Прибыль за период</b>							<b>1 525</b>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 30 июня 2019	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	137 423	3 603	5 347	594	10 653	(20 156)	137 464
<b>Итого консолидированные активы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>137 464</b>
Задолженность по сегментам	124 876	3 519	10 528	206	9 533	(20 156)	128 504
<b>Итого консолидированная задолженность</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>128 504</b>
Амортизация	(404)	(29)	(13)	(75)	(55)	-	(576)
Капитальные затраты	1 963	13	-	-	-	-	1 976



Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2018	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
Активы сегмента	115 117	3 534	4 074	648	9 521	(14 863)	118 031
<b>Итого консолидированные активы</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118 031</b>
Задолженность по сегментам	104 143	4 369	4 511	224	9 314	(13 461)	109 100
<b>Итого консолидированная задолженность</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>109 100</b>
Амортизация	(114)	(7)	(4)	(10)	(12)	-	(147)
Капитальные затраты	1 771	-	5	-	-	-	1 776

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 23. События после отчетной даты**

После отчетной даты Группа разместила облигационный займ в размере 5 000 млн. руб. со сроком погашения 17 января 2023 года и ставкой купона 10,75%.

После отчетной даты Группа погасила задолженность по кредитным договорам и договорам займа на 1 119 млн. руб. Снижение обязательств по банковским гарантиям составило 368 млн. руб.

После отчетной даты Группа объявила о выплате дивидендов за 6 месяцев 2019 года в сумме 1 000 млн. руб.

**Примечание 24. Компании Группы**

Ниже представлен перечень входящих в Группу компаний, включая компании с неполной долей участия и значительными неконтрольными долями владения (отмечены \*), по состоянию на 30 июня 2019 и 31 декабря 2018 года:

	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
Setl-North Europe Oy	100%	100%
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
Kiinteistö Oy Korakara Oy	57%	57%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	100%	100%
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Альянс Сити Строй»	100%	100%
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»*	0%	0%
ООО «Бизнес»	100%	0%
ООО «Евростройпроект»	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «Интэкс Лайн»	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	100%	100%
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»*	15%	15%
ООО «Комплектация Строительства «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Конкорд-Юбилейный»	100%	100%
ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
ООО «Костюшко 19»	100%	100%
ООО «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Новый элемент»	100%	100%
ООО «Норд Сити»	100%	100%
ООО «Остров Сити»	100%	100%
ООО «ОСТ-Строй»	100%	1%
ООО «Офком»*	0%	0%
ООО «Парк Бабушкина»	100%	100%
ООО «Потенциал»	100%	100%
ООО «Практис Консалтинг и Брокеридж»*	0%	0%
ООО «Престиж»	100%	0%
ООО «Приморский, 46»	100%	100%
ООО «Пять звезд»*	-	6%
ООО «Ринова»	100%	100%
ООО «Созидание»	100%	100%
ООО «Спецавтопарк»*	0%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Стерео-2»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»	100%	100%

**Группа компаний «Сэтл»**

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года

(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 30 июня 2019	На 31 декабря 2018
	Эффективная доля Группы	Эффективная доля Группы
000 «Специализированный застройщик «Созидание»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Содружество Инвест»	100%	0%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Фаворит»	100%	-
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Строительная компания «Содружество»	100%	6%
000 «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	100%	-
000 «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
000 «Специализированный застройщик «Потенциал»	100%	-
000 «Специализированный застройщик «Строительная компания «Союз»*	25%	6%
000 «Строительная компания «Свет»*	25%	6%
000 «Строительная компания «Сегмент»*	25%	6%
000 «Строительная компания «Символ»*	25%	6%
000 «Строительная компания «Созвездие»*	25%	6%
000 «Строительная компания «Спектр»*	-	6%
000 «Сэтл Инвест»	100%	100%
000 «Сэтл Сити Калининград»	100%	25%
000 «Сэтл Сити Москва»	100%	100%
000 «Сэтл Сити»	100%	100%
000 «Сэтл Строй»	100%	100%
000 «Сэтл Эстейт»*	0%	0%
000 «Сэтл Эстейт» (Москва)	100%	100%
000 «Сэтл»	100%	100%
000 «Сэтл Суоми»*	0%	0%
000 «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
000 «Управляющая компания «Сэтл»	100%	100%
000 «Фаворит Плюс»	100%	100%
000 «Фаворит»	100%	100%
000 «Физкультурно-оздоровительная база ЛМЗ имени Карла Либнехта»*	0%	0%
000 «Холдинг Центр»*	0%	0%
000 «Хонвилл»*	0%	0%
000 «Центр аренды «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
000 «Центр оценки «Петербургская Недвижимость»*	0%	0%
000 «Цесма»*	0%	0%
000 «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	85%	85%
000 «Энергоснабжение-НР»	100%	100%
000 «Экология и здоровье»	100%	100%

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

Компании, эффективная доля Группы в которых не указана, были ликвидированы в течение 6 месяцев 2019 года.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года  
(в миллионах рублей, если не указано иное)

**Примечание 25. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО**

Чистый долг:

	На 30 июня	
	2019	2018
Кредиты и займы краткосрочные	1 560	5 107
Кредиты и займы долгосрочные	7 577	9 663
<b>Долг</b>	<b>9 137</b>	<b>14 770</b>
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(3 374)	(1 539)
<b>Чистый долг</b>	<b>5 763</b>	<b>13 231</b>

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

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Прибыль до налогообложения	9 810	11 090
Плюс: Амортизация	166	135
Плюс: Процентные расходы	1 755	975
в т.ч. Капитализированные проценты		
предыдущих периодов	921	695
Проценты в финансовых расходах года	834	280
Минус: Процентные доходы	(304)	(243)
<b>EBITDA</b>	<b>11 427</b>	<b>11 957</b>

**Скорректированная EBITDA:**

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Валовая прибыль	23 655	20 071
Минус: Коммерческие расходы	(3 356)	(2 905)
Минус: Административные расходы	(3 358)	(2 538)
<b>Операционная прибыль</b>	<b>16 941</b>	<b>14 628</b>
Плюс: Амортизация	166	135
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	(130)	(201)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам предыдущих периодов в составе себестоимости	921	695
<b>Скорректированная EBITDA</b>	<b>17 898</b>	<b>15 257</b>

**Производные показатели:**

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019	2018
Отношение "Долг/EBITDA"	0,80	1,24
Отношение "Чистый долг/EBITDA"	0,50	1,11
Отношение "Долг/скорректированная EBITDA"	0,51	0,97
Отношение "Чистый долг/скорректированная EBITDA"	0,32	0,87