

Группа компаний «Сэтл»

Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая
отчетность за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2026 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.....	10
Примечание 3. Выручка по договорам с покупателями.....	11
Примечание 4. Себестоимость реализации	12
Примечание 5. Коммерческие расходы	13
Примечание 6. Административные расходы.....	13
Примечание 7. Прочие доходы	13
Примечание 8. Прочие расходы.....	13
Примечание 9. Расходы на персонал.....	14
Примечание 10. Финансовые доходы.....	14
Примечание 11. Финансовые расходы	14
Примечание 12. Основные средства	15
Примечание 13. Расход по налогу на прибыль	15
Примечание 14. Запасы	15
Примечание 15. Денежные средства и их эквиваленты	16
Примечание 16. Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам и авансы выданные	17
Примечание 17. Кредиты и займы	18
Примечание 18. Резервы.....	20
Примечание 19. Торговая и прочая кредиторская задолженность	20
Примечание 20. Авансы полученные и обязательства по договорам.....	21
Примечание 21. Условные факты хозяйственной деятельности	22
Примечание 22. Операции со связанными сторонами.....	23
Примечание 23. Сегментная отчетность	24
Примечание 24. События после отчетной даты.....	27
Примечание 25. Компании Группы	27
Примечание 26. Приобретение дочернего общества.....	29
Примечание 27. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО.....	30

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Совету директоров и участникам

Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» и его дочерних компаний, консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года, консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, и консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях собственного капитала за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

ООО «Сэтл Групп»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке
консолидированной промежуточной сокращенной финансовой
отчетности

Страница 2

kept

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее заключение независимых аудиторов по обзорной проверке:



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

28 августа 2026 года

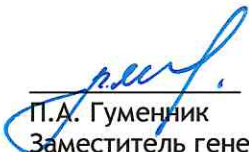
Группа компаний «Сэтл»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (в миллионах рублей)

	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026	2025
Выручка по договорам с покупателями	3	85 132	63 612
Себестоимость реализации	4	(54 530)	(40 866)
Валовая прибыль		30 602	22 746
Коммерческие расходы	5	(2 497)	(2 255)
Административные расходы	6	(3 649)	(3 040)
Прочие доходы	7	215	397
Прочие расходы	8	(577)	(298)
Финансовые доходы	10	1 135	1 302
Финансовые расходы	11	(19 429)	(14 205)
Доля в прибылях зависимых обществ		41	30
Прибыль до налогообложения		5 841	4 677
Расход по налогу на прибыль	13	(1 611)	(1 806)
Прибыль за период		4 230	2 871
Причитающаяся:			
Участникам группы		4 182	2 834
Неконтрольным долям владения		48	37
Итого совокупный доход		4 230	2 871
Причитающийся:			
Участникам группы		4 182	2 834
Неконтрольным долям владения		48	37

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена «28» августа 2026 года.


Я.Л. Изак
Генеральный директор


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

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-30, 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 2026 года (в миллионах рублей)

	Прим.	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		5 275	5 368
Нематериальные активы		1 982	1 986
Инвестиционная недвижимость		573	586
Финансовые вложения		243	173
Отложенные налоговые активы		12 641	11 513
Прочая дебиторская задолженность		-	534
Итого внеоборотных активов		20 714	20 160
Оборотные активы			
Запасы: незавершенное производство	14	232 605	227 854
Запасы: готовая продукция	14	20 932	24 591
Запасы: прочие	14	718	431
Авансы поставщикам	16	29 786	28 793
Торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам	16	169 631	131 852
Предоплаты по налогу на прибыль		572	1 237
Денежные средства и их эквиваленты	15	4 003	8 806
Финансовые вложения		2 080	2 834
Прочие оборотные активы		2 449	2 731
Итого оборотных активов		462 776	429 129
Всего активов		483 490	449 289
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал		25	25
Нераспределенная прибыль		59 445	57 258
Итого собственного капитала участников Группы		59 470	57 283
Неконтрольные доли владения		(863)	(615)
Итого собственного капитала		58 607	56 668
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	153 617	107 872
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	114 697	115 885
Обязательства по аренде		21	28
Векселя		1 708	1 713
Отложенные налоговые обязательства		6 766	5 075
Итого долгосрочных обязательств		276 809	230 573
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	17	51 421	54 517
Авансы полученные и обязательства по договорам	20	49 953	55 538
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	30 856	33 218
Векселя		831	710
Обязательства по аренде		34	26
Обязательства по налогу на прибыль		570	3 530
Резервы	18	14 409	14 509
Итого краткосрочных обязательств		148 074	162 048
Итого обязательств		424 883	392 621
Всего собственного капитала и обязательств		483 490	449 289

Я.Л. Изак
Генеральный директор

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

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-30, 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 2026 года (в миллионах рублей)

		6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	Прим.	2026	2025
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за период		4 230	2 871
Корректировки:			
Амортизация	4, 6	493	617
Финансовые доходы	10	(1 135)	(1 302)
Финансовые расходы	11	19 429	14 205
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	11	1 054	769
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанный в составе выручки	3	(817)	(118)
Экономия по договорам с эскроу, учтенная в составе выручки	3	(10 018)	(6 489)
Изменение резерва под обесценение авансов выданных, дебиторской задолженности и займов выданных	7, 8	294	(198)
Расход по налогу на прибыль	13	1 611	1 806
Списание запасов до чистой стоимости реализации	14	88	374
Прибыль от зависимых обществ		(41)	(30)
Прочее		(101)	(13)
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		15 087	12 492
Изменения в активах и обязательствах по операционной деятельности		(46 763)	(45 178)
Потоки денежных средств, направленные на операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов		(31 676)	(32 686)
Налог на прибыль уплаченный		(3 560)	(1 709)
Проценты уплаченные по кредитам и займам без учета кредитов по проектному финансированию (эскроу) - с оплатой в периоде		(5 331)	(3 760)
Проценты уплаченные по кредитам и займам без учета кредитов по проектному финансированию (эскроу) - капитализированные ранее		(2 463)	-
Проценты уплаченные по проектному финансированию (эскроу) - с оплатой в периоде		(1 411)	(674)
Проценты уплаченные по проектному финансированию (эскроу) - с оплатой в момент раскрытия эскроу-счетов		(410)	-
Потоки денежных средств, направленные на операционную деятельность		(44 851)	(38 829)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи основных средств и выбытия прочих активов		5	21
Чистый денежный поток от операций по предоставлению и погашению займов		486	(148)
Приобретение нематериальных активов		(76)	(27)
Проценты полученные		428	690
Чистый денежный поток от операций с ассоциированными компаниями		40	35
Приобретение основных средств	12	(168)	(394)
Чистый денежный поток от операций покупки и продажи дочерних компаний	26	(25)	8
Потоки денежных средств, полученные от инвестиционной деятельности		690	185
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		77 015	52 995
Погашение заемных средств		(33 865)	(15 784)
Платежи по обязательствам по аренде		(25)	(20)
Дивиденды выплаченные		(3 767)	(5 998)
Потоки денежных средств, полученные от финансовой деятельности		39 358	31 193
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(4 803)	(7 451)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		8 806	11 206
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня		4 003	3 755

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-30, 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 2026 года (в миллионах рублей)

	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал	Неконтролирующие доли владения	Итого капитал
Остаток на 1 января 2025 года		25	63 938	63 963	(400)	63 563
Дивиденды		-	(6 000)	(6 000)	(255)	(6 255)
Прочие изменения		-	(506)	(506)	-	(506)
Операции с собственниками, итого		-	(6 506)	(6 506)	(255)	(6 761)
Прибыль за период		-	2 834	2 834	37	2 871
Итого совокупный доход за период		-	2 834	2 834	37	2 871
Остаток на 30 июня 2025 года		25	60 266	60 291	(618)	59 673
Остаток на 1 января 2026 года		25	57 258	57 283	(615)	56 668
Дивиденды		-	(2 000)	(2 000)	(304)	(2 304)
Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями	26	-	-	-	13	13
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	5	5	(5)	-
Операции с собственниками, итого		-	(1 995)	(1 995)	(296)	(2 291)
Прибыль за период		-	4 182	4 182	48	4 230
Итого совокупный доход за период		-	4 182	4 182	48	4 230
Остаток на 30 июня 2026 года		25	59 445	59 470	(863)	58 607

Данные консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях собственного капитала должны рассматриваться с учетом примечаний на стр. 9-30, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной 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 Компании являются физические лица, владеющие долями в следующем соотношении: Шубарев М.В. 70% (2025: 70%), Изак Я.Л. 24% (2025: 24%) и Еременко И.А. 6% (2025: 6%).

Адрес Компании: 197342, Российская Федерация, Санкт-Петербург, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, стр. 1, офис 509 А.

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

Перечень входящих в Группу компаний приводится в Примечании 25.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в России

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 2026 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 промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

Примечание 2. Принципы составления финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(б) База для определения стоимости

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

(в) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой компаний Группы, 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.

(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 2025 года и за год, закончившийся на эту дату, с учетом изменений в условиях осуществления деятельности Группы (Примечание 1(б)).

(д) Оценка справедливой стоимости

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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 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.

Примечание 3. Выручка по договорам с покупателями

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	2025
Выручка, признаваемая в течение времени		
От реализации строящихся объектов	69 664	56 323
Итого выручка, признаваемая в течение времени	69 664	56 323
Выручка, признаваемая в момент времени		
От реализации построенных объектов	10 644	5 904
От реализации земельных участков	3 139	-
От оказания агентских услуг по продаже объектов недвижимости	731	498
От сдачи имущества в аренду	447	426
Прочая выручка	507	461
Итого выручка, признаваемая в момент времени	15 468	7 289
Итого выручка по договорам с покупателями	85 132	63 612

Значительный компонент финансирования, признанный в составе выручки за 6 месяцев 2026 года, составил 817 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 118 млн руб.). Величина экономии по процентным расходам по договорам, реализуемым с использованием эскроу счетов, учтенной в составе выручки за 6 месяцев 2026 года, составила 10 018 млн рублей (6 месяцев 2025 года: 6 489 млн руб.).

Выручка от продажи объектов строительства

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия, заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями федерального закона №214-ФЗ, 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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости на основании той же базы распределения, что и выручка.

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

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

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на эскроу-счетах в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается как изменение 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 эскроу-счет.

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

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

	30 июня 2026	31 декабря 2025
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	131 928	91 134
Обязательства по договорам	(48 583)	(54 290)
	83 345	36 844

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

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

Примечание 4. Себестоимость реализации

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	2025
Строительные работы и материалы	44 257	32 850
Стоимость земельного участка	5 498	4 542
Заработная плата и отчисления	2 152	1 790
Стоимость реализованных земельных участков	1 138	-
Амортизация	270	335
Аренда	35	25
Прочие расходы	1 180	1 324
	54 530	40 866

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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

Примечание 5. Коммерческие расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Комиссии	1 869	1 669
Расходы на рекламу и маркетинг	557	487
Заработная плата и отчисления	39	36
Прочие коммерческие расходы	32	63
	2 497	2 255

Примечание 6. Административные расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Заработная плата и отчисления	2 671	2 106
Амортизация	223	282
Банковские услуги и комиссии	180	111
Аренда	73	59
Аудиторские и консалтинговые услуги	55	64
Страхование	16	22
Прочие административные расходы	431	396
	3 649	3 040

Примечание 7. Прочие доходы

	Прим.	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026	2025
Штрафы и пени по договорам		103	93
Доход от приобретения долей в дочерних обществах	26	97	-
Восстановление резерва под обесценение авансов выданных и дебиторской задолженности		-	198
Прочие операционные доходы		15	106
		215	397

Примечание 8. Прочие расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Резерв под обесценение	294	-
Расходы на благотворительность	180	82
Налоги за исключением налога на прибыль	77	35
Списание просроченной дебиторской задолженности	-	70
Прочие операционные расходы	26	111
	577	298

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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	
	2026	2025
Заработная плата	3 822	3 248
Отчисления в государственные фонды	998	820
	4 820	4 068

Примечание 10. Финансовые доходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Процентный доход	624	925
Доход от пересмотра платежей по долгосрочным обязательствам по приобретению земельных участков	511	212
Финансовый компонент по МСФО 15	-	36
Прочие финансовые доходы	-	129
	1 135	1 302

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

Примечание 11. Финансовые расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу	8 438	5 398
Процентные расходы по кредитам и займам	6 984	5 050
Финансовый компонент по МСФО 15	1 511	728
Корректировка актива по эскроу	1 363	2 027
Высвобождение дисконта по резервам и ожидаемому возмещению	735	771
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	132	68
Комиссии за привлечение заемных средств	95	84
Отрицательная курсовая разница	20	79
Прочие финансовые расходы	151	-
	19 429	14 205

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

За 6 месяцев 2026 года Группа капитализировала расходы на привлечение заемных средств в стоимость запасов. Сумма капитализированных в стоимость запасов процентов по кредитам составила 2 855 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 2 142 млн руб.). Эффективная ставка по капитализированным процентам по кредитам в 2026 году составила 19,17% (6 месяцев 2025 года: 15,07%). Сумма капитализированных в стоимость запасов дополнительно начисленных процентов по кредитам с эскроу составила 503 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 570 млн руб.). Сумма капитализированного в стоимость запасов дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки составила 7 196 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 7 208 млн руб.). Капитализация процентного расхода (финансового компонента по МСФО 15) за 6 месяцев 2025 и 2026 года не проводились.

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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Расходы на привлечение заемных средств		
Процентные расходы по кредитам и займам	9 839	7 192
Дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу	8 941	5 968
Высвобождение дисконта по кредиторской задолженности за земельные участки	7 328	7 276
Финансовый компонент по МСФО 15	1 511	728
Комиссии по кредитам и займам	95	84
Капитализированные затраты по кредитам и займам и дисконт	(10 554)	(9 920)
Итого расходы на привлечение заемных средств	17 160	11 328

Сумма ранее капитализированных процентов по кредитам и займам, а также финансового компонента по МСФО 15, отнесенных на себестоимость за 6 месяцев 2026 года, составила 1 042 млн руб. и 12 млн руб. соответственно (6 месяцев 2025 года: 757 млн руб. и 12 млн руб.).

Примечание 12. Основные средства

За 6 месяцев 2026 года увеличение основных средств за счет приобретения новых объектов составило 217 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 394 млн руб.)

Примечание 13. Расход по налогу на прибыль

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Текущий налог на прибыль		
Отражено в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о совокупном доходе в текущем периоде	1 048	1 226
Отложенный налог на прибыль		
Отражено в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о совокупном доходе в текущем периоде	563	580
	1 611	1 806

Сверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2026	%	2025	%
Прибыль до налогообложения	5 841	100	4 677	100
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из применяемой налоговой ставки в Российской Федерации	1 460	(25)	1 169	(25)
Необлагаемые доходы и расходы	164	(2,8)	115	(2,5)
Изменение непризнанного отложенного налогового актива по убытку	49	(0,8)	507	(10,8)
Влияние прибыли, облагаемой налогом по другой ставке	(62)	1,1	15	(0,3)
Налог на прибыль, рассчитанный исходя из эффективной налоговой ставки	1 611	(27,5)	1 806	(38,6)

Примечание 14. Запасы

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Незавершенное производство	232 605	227 854
Готовая продукция и товары для перепродажи	20 932	24 591
Сырье и материалы	718	431
	254 255	252 876

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

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Незавершенное производство в сумме 201 606 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2025 года: 196 228 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 162 346 млн руб. (31 декабря 2025: 158 542 млн руб.), приобреталась на условиях определения выкупной стоимости как денежного эквивалента установленной договором доли в площади возводимых объектов недвижимости. Земельные участки по таким сделкам признаны по справедливой стоимости финансового обязательства на дату первоначального признания, определенной руководством, на основе следующих допущений:

- денежные потоки прогнозировались на основе бизнес-планов строительства жилой недвижимости и темпов продаж жилой недвижимости;
- цены реализации определялись исходя из анализа текущей рыночной ситуации с учетом имеющихся аналитических обзоров и собственных оценок Группы, базирующихся на плановых ценах продаж;
- ставки дисконтирования - в пределах 7,68% - 24,79% годовых, в зависимости от года признания обязательства.

В предыдущих периодах Группа покупала земельные участки посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного производства. В течение 6 месяцев 2026 года такие операции отсутствовали. Стоимость таких земельных участков, приобретенных в 2025 году, отраженная в составе незавершенного производства по состоянию на 31 декабря 2025 года, составляет 402 млн руб.

(б) Обесценение запасов

За 6 месяцев 2026 года Группа списала до чистой стоимости реализации запасы на сумму 88 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 374 млн руб.). Указанные расходы были отражены в составе себестоимости в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о совокупном доходе.

(в) Залоги

Запасы балансовой стоимостью 63 708 млн руб. (31 декабря 2025: 57 644 млн руб.) были заложены под обеспечение банковских кредитов и банковских гарантий (см. Примечание 17).

Запасы балансовой стоимостью 137 678 млн руб. (31 декабря 2025: 130 911 млн руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договорам купли-продажи земельных участков (см. Примечание 19). Запасы балансовой стоимостью 3 542 млн руб. (31 декабря 2025: стоимостью 3 351 млн руб.) были заложены под обеспечение кредиторской задолженности по договору купли-продажи доли в уставном капитале (соответствующее приобретение было учтено как стоимость незавершенного производства).

Примечание 15. Денежные средства и их эквиваленты

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Остатки денежных средств в кассе и на расчетных счетах	281	983
Депозиты	3 722	7 823
Денежные средства и их эквиваленты	4 003	8 806

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Эскроу счета	138 651	96 258

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

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

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Авансы поставщикам	30 159	29 274
Резерв по авансам, выданным поставщикам	(373)	(481)
Итого авансы поставщикам - нетто	29 786	28 793

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Активы по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	131 928	91 134
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	24 941	27 932
Активы по эскроу (нереализованная экономия)	7 264	8 215
НДС к возмещению	4 361	4 200
Проценты по займам выданным	556	491
Расчеты с персоналом	19	32
Прочая дебиторская задолженность	3 477	2 599
Краткосрочная дебиторская задолженность	172 546	134 603
Резерв под обесценение	(2 915)	(2 751)
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность, активы по договорам - нетто	169 631	131 852

Изменение резерва под обесценение авансов выданных:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Остаток на начало периода	481	414
Увеличение резерва под обесценение	27	76
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение года	(18)	1
Восстановление резерва под обесценение	(56)	(150)
Реклассификация	(61)	32
Остаток на конец периода	373	373

Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Остаток на начало периода	2 751	3 028
Невозмещаемые суммы, списанные на убыток в течение периода	(49)	(3)
Увеличение резерва под обесценение	405	142
Восстановление резерва под обесценение	(253)	(404)
Реклассификация	61	(32)
Остаток на конец периода	2 915	2 731

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 17. Кредиты и займы

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	120 160	86 620
Необеспеченные выпущенные облигации	12 399	11 882
Необеспеченные банковские кредиты	20 640	9 370
Необеспеченные займы, полученные от третьих сторон	418	-
	153 617	107 872
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	22 880	19 272
Необеспеченные облигации краткосрочные	19 070	23 821
Необеспеченные банковские кредиты	8 144	10 093
Необеспеченные займы, полученные от третьих лиц	1 327	1 331
	51 421	54 517

Информация об условиях предоставления кредитов и займов на 30 июня 2026 года:

	Валюта	Ставка, %	Дата погашения	На 30 июня 2026	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты				11 988	11 988
	Рубли	17,1-18,05	2029-2032	11 988	11 988
Необеспеченные банковские кредиты				28 784	28 784
	Рубли	16,25-18,6	2026-2029	28 784	28 784
Обеспеченные банковские кредиты (проектное финансирование) *				147 994	131 052
	Рубли	0,01-15,88	2026-2032	147 994	131 052
Необеспеченные выпущенные облигации				31 469	31 469
	Рубли	16,5-23,9	2026-2028	31 469	31 469
Необеспеченные займы от третьих лиц				1 745	1 745
	Рубли	0,01-8,75	2026-2028	1 745	1 745
Итого Долговые обязательства				221 980	205 038

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

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

* В течение 6 месяцев 2025 и 2026 года Группа привлекала кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счетах эскроу.

В марте 2026 года Группа разместила на Московской бирже облигационный выпуск серии 002P-07 на сумму 5 500 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 6 000 млн руб.). Срок обращения бумаг - 720 дней. По

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

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.

В течение 6 месяцев 2026 года Группа погасила облигационный выпуск серии 002P-02 на сумму 5 500 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 7 500 млн руб.).

В течение 6 месяцев 2026 года Группа исполнила обязательства в рамках оферты по облигационному выпуску серии 002P-03. Ставка ежемесячного купона установлена до погашения на уровне 17% годовых. Инвесторы заявили к выкупу часть облигационного выпуска в размере 4 234 млн руб., что составило 35,3% от общего количества облигаций серии 002P-03.

На 30 июня 2026 размер неиспользованных кредитных линий и займов, полученных от третьих лиц, в общей сумме составляет 98 118 млн руб. (31 декабря 2025: 112 226 млн руб.).

Руководство проанализировало ограничительные условия и не выявило обязательства с ковенантами, классифицированные по состоянию на 30 июня 2026 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 30 июня 2026 в отношении банковских кредитов и гарантий предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Запасы балансовой стоимостью 63 708 млн руб. (31 декабря 2025: 57 644 млн руб.) - см. примечание 14.

- Доли в УК дочерних обществ:

Наименование дочернего общества	Доля в УК	
	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
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»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»	100%	100%
ООО "Специализированный застройщик «Рижский 26»	100%	-
ООО "Специализированный застройщик «Новый город»	100%	-

- По состоянию на 30 июня 2026 г. векселя, находящиеся в залоге, отсутствовали (31 декабря 2025: векселя стоимостью 34 млн руб).

Справедливая стоимость облигаций (уровень 1) составляет 31 838 млн руб. Метод оценки, используемый для определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 1, биржевые котировки.

Справедливая стоимость кредитов и займов (уровень 3) балансовой стоимостью 173 569 млн руб. составляет 171 192 млн руб. Метод оценки, используемый для определения справедливой стоимости в соответствии с уровнем 3, дисконтированные денежные потоки: при расчете будущих денежных потоков по процентам использовались фактические ставки по кредитным договорам по состоянию на отчетную дату, ставки дисконтирования соответствуют статистической информации Центрального

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

банка РФ по средневзвешенным процентным ставкам по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях, без учета кредитов по субсидированным ставкам.

Примечание 18. Резервы

	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	(597)	(3 734)	(4 331)
Увеличение резерва	523	4 004	4 527
Восстановление излишне начисленного резерва	(149)	(519)	(668)
Высвобождение дисконта	-	814	814
Остаток на 30 июня 2025 года	796	11 265	12 061
Остаток на 1 января 2026 года	1 294	13 215	14 509
Использование резерва	(584)	(4 481)	(5 065)
Увеличение резерва	587	5 221	5 808
Восстановление излишне начисленного резерва	(515)	(1 067)	(1 582)
Высвобождение дисконта	-	739	739
Остаток на 30 июня 2026 года	782	13 627	14 409

Резерв по отложенным строительным работам представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных со строительными работами, а также работами по благоустройству, после окончания строительства объектов недвижимости.

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

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

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

Резервы в сумме 3 993 млн руб., как ожидается, будут использованы более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2025: 4 289 млн руб.).

Примечание 19. Торговая и прочая кредиторская задолженность

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков	11 941	8 784
Кредиторская задолженность по расчетам с поставщиками и подрядчиками	11 717	15 430
Дивиденды к уплате	4 046	5 509
Прочие налоги к уплате	1 504	2 089
Задолженность по заработной плате	948	994
Прочая кредиторская задолженность	700	412
Итого краткосрочная кредиторская задолженность	30 856	33 218

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Долгосрочная кредиторская задолженность по расчетам по приобретению земельных участков с поставщиками и подрядчиками	114 697	115 885
Итого долгосрочная кредиторская задолженность	114 697	115 885
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	145 553	149 103

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

По состоянию на 30 июня 2026 года величина такой кредиторской задолженности составляет 125 819 млн руб. (31 декабря 2025: 123 915 млн руб.).

В течение 6 месяцев 2026 и 2025 годов по отдельным договорам руководством были пересмотрены расчетные суммы выплат кредиторской задолженности по приобретению земельных участков, а также по отдельным договорам были значительно изменены условия по согласованию с продавцами земельных участков. Балансовая стоимость обязательств была соответствующим образом пересчитана. Влияние этих изменений за 6 месяцев 2026 года составило 511 млн руб. и было отражено в составе финансовых доходов (6 месяцев 2025 года: 212 млн руб.).

Расчетная оценка выплат кредиторской задолженности по приобретению земельных участков наиболее чувствительна к изменению ожидаемой рыночной цены помещений в возводимых объектах недвижимости. Анализ, представленный в таблице ниже, проводился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности темп продаж, остаются неизменными.

	Изменение ожидаемой рыночной цены помещений	
	Повышение на 10 тыс. руб./кв. метр	Снижение на 10 тыс. руб./кв. метр
Увеличение/(снижение) кредиторской задолженности по приобретению земельных участков на 30 июня 2026 года	5 036	(5 036)

По состоянию на 30 июня 2026 года в отношении кредиторской задолженности представлено залоговое обеспечение в виде запасов балансовой стоимостью 141 220 млн руб. (31 декабря 2025: 134 262 млн руб.).

Примечание 20. Авансы полученные и обязательства по договорам

	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемым в течение времени	31 554	33 516
Обязательства по договорам, признаваемым в момент времени	17 029	20 774
Прочие авансы полученные	1 370	1 248
Итого авансы полученные и обязательства по договорам	49 953	55 538

Примечание 21. 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 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 течение трех последующих календарных лет. В некоторых случаях налоговая проверка может проводиться и за пределами этого срока.

Последние тенденции правоприменительной практики демонстрируют усиление фискально-ориентированного подхода налоговых органов в вопросах интерпретации законодательства с усилением внимания к сути совершаемых хозяйственных операций. Также возрастает вероятность того, что налоговые органы будут продолжать выявлять дополнительные возможности для применения норм действующего налогового законодательства через расширительное толкование его положений.

В ноябре 2025 года был принят Федеральный закон, предусматривающий ряд изменений в Налоговый Кодекс РФ, в частности:

- с 01 января 2026 г. увеличена общая ставка НДС с 20% до 22%;
- до 2030 года продлено ограничение возможности учета накопленных налоговых убытков в размере не более 50% налоговой базы (кроме исключений).

Кроме того, наблюдается усиление контроля государственных органов за применением мер государственной поддержки (например, субсидии, льготы и проч.). Так, в случае успешного оспаривания государственными органами правомерности применения налоговых льгот у налогоплательщика могут возникать дополнительные последствия в виде доначисления налогов, штрафов и пени.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах, а надежная оценка оттока денежных средств, связанная с этими рисками, чрезвычайно сложна и сопряжена со значительной неопределенностью. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 22. 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	
	2026	2025
Заработная плата и премии	4	4
	<u>4</u>	<u>4</u>

(б) Операции с акционерами

Далее представлены операции Группы с акционерами:

Доходы	Сумма сделки За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Дебиторская задолженность		Кредиторская задолженность	
	2026	2025	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Реализация построенных объектов	22	19	90	73	10	13
Приобретение товаров и оказание услуг	185	164	60	486	243	-
	<u>207</u>	<u>183</u>	<u>150</u>	<u>559</u>	<u>253</u>	<u>13</u>

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

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

Доходы	Сумма сделки За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Дебиторская задолженность		Авансы полученные	
	2026	2025	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Оказание услуг	12	15	70	53	7	4
Прочее	35	32	74	47	-	10
	<u>47</u>	<u>47</u>	<u>144</u>	<u>100</u>	<u>7</u>	<u>14</u>
Резерв под обесценение			-	-		
			<u>144</u>	<u>100</u>		

Закупки	Сумма сделки За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Кредиторская задолженность		Авансы выданные	
	2026	2025	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
Оказание услуг	78	40	19	15	-	-
Прочее	42	19	112	119	125	64
	<u>120</u>	<u>59</u>	<u>131</u>	<u>134</u>	<u>125</u>	<u>64</u>
Резерв под обесценение					-	-
					<u>125</u>	<u>64</u>

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

(г) Операции со связанными сторонами под общим контролем

Далее представлены операции Группы со связанными сторонами под общим контролем:

Займы	Процентная ставка	Сумма выданного/(погашенного) займа		Задолженность	
		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		На 30 июня	На 31 декабря
		2026	2025	2026	2025
Займы выданные	11% - 18%	(1 537)	13	1 283	2 859
Резерв под обесценение		-	-	(26)	(29)
Займы выданные (нетто)		(1 537)	13	1 257	2 830

В течение 6 месяцев 2026 года признаны финансовые доходы в сумме 123 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 257 млн руб.) и финансовые расходы в сумме 151 млн руб. (6 месяцев 2025 года: отсутствуют) в составе консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе.

Примечание 23. Сегментная отчетность**(а) Операционные сегменты**

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

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

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

Нераспределенные расходы, в основном, представлены общими административными и прочими расходами.

Группа осуществляет свою деятельность, в основном, в Северо-Западном регионе России.

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

Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 3 139 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 143 млн руб.).

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предоставление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминированные суммы	Итого
Внешняя выручка	83 448	731	-	446	507		85 132
Межсегментная выручка	-	2 442	25 800	329	1 271	(29 842)	-
Итого выручка по сегментам	83 448	3 173	25 800	775	1 778	(29 842)	85 132
Себестоимость продаж	(54 842)	-	(24 876)	(248)	(472)	25 908	(54 530)
Прочие распределенные расходы	(339)	(594)	(2)	-	(117)	217	(835)
Результат по сегментам	28 267	2 579	922	527	1 189	(3 717)	29 767
Нераспределенные прочие доходы							215
Нераспределенные прочие расходы							(5 847)
Нераспределенные финансовые доходы							1 135
Нераспределенные финансовые расходы							(19 429)
Расход по налогу на прибыль							(1 611)
Прибыль за период							4 230

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимости	Подрядные услуги	Предоставление недвижимости в аренду	Прочее	Элиминированные суммы	Итого
Внешняя выручка	62 227	498	-	426	461	-	63 612
Межсегментная выручка	-	2 364	22 940	300	919	(26 523)	-
Итого выручка по сегментам	62 227	2 862	22 940	726	1 380	(26 523)	63 612
Себестоимость продаж	(40 683)	-	(20 599)	(277)	(329)	21 022	(40 866)
Прочие распределенные расходы	(571)	(604)	(14)	-	(96)	389	(896)
Результат по сегментам	20 973	2 258	2 327	449	955	(5 112)	21 850
Нераспределенные прочие доходы							397
Нераспределенные прочие расходы							(4 667)
Нераспределенные финансовые доходы							1 302
Нераспределенные финансовые расходы							(14 205)
Расход по налогу на прибыль							(1 806)
Прибыль за период							2 871

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Продажа построенной собственными силами недвижимости	Агентские услуги по продаже объектов недвижимост и	Подрядные услуги	Предостав- ление недвижимос ти в аренду	Прочее	Элиминиро- ванные суммы	Итого
На 30 июня 2026							
Активы сегмента	467 281	4 714	42 515	3 344	175 371	(209 735)	483 490
Итого консолидированные активы							483 490
Задолженность по сегментам	411 796	7 888	34 612	1 327	70 883	(101 623)	424 883
Итого консолидированная задолженность							424 883
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026							
Амортизация	(40)	(22)	(247)	(70)	(122)	-	(501)
Капитальные затраты	41	54	96	44	169	-	404
На 31 декабря 2025							
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
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025							
Амортизация	(219)	(19)	(256)	(74)	(89)	-	(657)
Капитальные затраты	207	32	192	5	162	-	598

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 24. События после отчетной даты

Руководству неизвестны существенные события после отчетной даты.

Примечание 25. 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 2026 и 31 декабря 2025 года:

	Эффективная доля Группы	
	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
ЗАО «Развитие территорий «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Агентство «Петербургская Недвижимость»	100%	100%
ООО «Агентство по развитию территории «Созидание»	100%	100%
ООО «Альянс Сити Строй»	100%	100%
ООО «Архитектурное Бюро «Сэтл Сити»*	0%	0%
ООО «БРИО МРС»	90%	-
ООО «ПНпро»	100%	100%
ООО «Евростройпроект»	100%	100%
ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»	100%	100%
ООО «Информационные Технологии и Телекоммуникации»	100%	100%
ООО «КБ «Петербургская Недвижимость»*	100%	15%
ООО «Консалтинговый центр»	-	100%
ООО «СпецАвиаПарк»	100%	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%
ООО «Созидание»	100%	100%
ООО «Спецавтопарк»*	0%	0%
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Альянс»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Недвижимость»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Перспектива»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Морской»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «НеоПолис»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый город»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый стиль»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Новый элемент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Норд Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Остров Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Потенциал»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Приморский»	90%	90%
ООО «Специализированный застройщик «Созидание»	100%	100%
ООО «Стройкомплектсистемы»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Спектр»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Билдинг»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Васильевский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Девелопмент»	100%	100%

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

	Эффективная доля Группы	
	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Каменка»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Октябрьская»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Проект»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Развитие»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Рижский 26»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Созидание»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Строй»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Строительство»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Уральская»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Эволюция»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Эстейт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фаворит»	100%	100%
ООО «Строительная компания «Каменка»	100%	100%
ООО «Актив»	100%	100%
ООО «Сэтл Инвест»	100%	100%
ООО «Сэтл Проект Менеджмент»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити Калининград»	100%	100%
ООО «Сэтл Сити»	100%	100%
ООО «Сэтл Технологии»	100%	100%
ООО «Сэтл Строй»	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт» (Москва)	100%	100%
ООО «Сэтл Эстейт»	100%	100%
ООО «Сэтл»	100%	100%
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»*	25%	0%
ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»	85%	85%

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

Компании, указанные в таблице выше, консолидируются на основании критериев МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность», в том числе те компании, доля владения в которых по состоянию на 30 июня 2026 и 31 декабря 2025 года указана как 0%.

Компания, доля владения в которой по состоянию на 31 декабря 2025 года отсутствует (указана как « - »), была приобретена в течение 6 месяцев 2026 года.

Компании, доля владения в которых по состоянию на 30 июня 2026 года отсутствует (указана как « - »), были ликвидированы либо проданы в течение 6 месяцев 2026 года.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 26. Приобретение дочернего общества

10 апреля 2026 года Группа получила контроль над ООО «БРИО МРС» посредством приобретения 90% долей в уставном капитале и прав голоса в данной компании за денежное вознаграждение. Приобретенная компания - российская технологическая компания, которая специализируется на разработке программно-аппаратных комплексов (ПАК) для цифровизации строительства на базе BIM-моделирования (информационного моделирования зданий и сооружений). Приобретение контроля над компанией позволяет Группе развивать собственные ИТ-решения и внедрять продукты компании в бизнес-процессы.

Переданное возмещение

В следующей таблице обобщается информация о возмещении, переданном для осуществления данной сделки (по основным видам).

Денежные средства	25
Урегулирование существовавших ранее отношений	78
Общая величина переданного возмещения	103

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

	Справедливая стоимость, признанная на дату приобретения
Внеоборотные активы	
Основные средства	1
Нематериальные активы	217
Оборотные активы	
Запасы: незавершенное производство	4
Дебиторская задолженность	1
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	(10)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	213

Прибыль от выгодной покупки

Прибыль от выгодной покупки, признанная в результате приобретения предприятия, была рассчитана следующим образом:

Общая величина передаваемого возмещения	103
Неконтролирующая доля, исходя из пропорциональной доли ее владельцев в признанной стоимости активов и обязательств приобретенного предприятия	13
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(213)
Прибыль от выгодной покупки	(97)

Прибыль от выгодной покупки признана в составе статьи Прочие доходы консолидированного промежуточного сокращенного отчета о совокупном доходе.

Группа компаний «Сэтл»

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в миллионах рублей, если не указано иное)

Примечание 27. Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг:

	На 30 июня	
	2026	2025
Кредиты и займы краткосрочные	51 421	107 626
Кредиты и займы долгосрочные	153 617	55 108
Долг	205 038	162 734
в т.ч. Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу)	131 052	106 626
в т.ч. Корпоративный долг	73 986	56 108
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	(4 003)	(3 755)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	(138 651)	(114 961)
Чистый долг	62 384	44 018

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

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Прибыль до налогообложения	7 922	13 551
Плюс: Амортизация	1 150	1 134
Плюс: Процентные расходы	32 786	22 443
в т.ч. Капитализированные проценты предыдущих периодов в составе себестоимости	2 328	1 465
в т.ч. Проценты кредитам и займам в финансовых расходах	30 458	20 978
Минус: Процентные доходы	(1 457)	(1 873)
EBITDA	40 401	35 255

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Скорректированная EBITDA:		
Валовая прибыль	54 916	47 844
Минус: Коммерческие расходы	(5 524)	(4 939)
Минус: Административные расходы	(7 560)	(6 583)
Операционная прибыль	41 832	36 322
Плюс: Амортизация	1 150	1 134
Минус: Налоги за исключением налога на прибыль	(293)	(276)
Плюс: Капитализированные проценты по кредитам и займам предыдущих периодов в составе себестоимости	2 328	1 465
Скорректированная EBITDA	45 017	38 645

Производные показатели:

	12 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Отношение «Долг/EBITDA»	5,08	4,62
Отношение «Долг/скорректированная EBITDA»	4,55	4,21
Отношение «Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу)/EBITDA»	3,24	3,02
Отношение «Долг по проектному финансированию (проекты-эскроу)/скорректированная EBITDA»	2,91	2,76
Отношение «Корпоративный долг/EBITDA»	1,83	1,59
Отношение «Корпоративный долг/скорректированная EBITDA»	1,64	1,45
Отношение «Чистый долг/EBITDA»	1,54	1,25
Отношение «Чистый долг/скорректированная EBITDA»	1,39	1,14