

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания участников
Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
(Протокол №/2020 от «__» _____ 2020 г.)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Сэтл Групп»
за 2019 год.

Достоверность данных, содержащихся в настоящем годовом отчете, подтверждена Ревизором
ООО «Сэтл Групп» _____ Складчикова Н.В.

Генеральный директор _____ (Изак Я.Л.)
(подпись)

Главный бухгалтер _____ (Костылевская Г.Н.)
(подпись)

2020 г.

Оглавление

1. Общие сведения.....	3
2. Положение Общества в отрасли.....	4
3. Приоритетные направления деятельности Общества	9
4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов.....	11
5. Перспективы развития Общества	11
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества.....	12
7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества	12
8. Перечень совершенных Обществом крупных сделок в отчетном году	19
9. Перечень совершенных Обществом сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, в отчетном году	20
10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества	24
11. Сведения об исполнительных органах Общества	25
12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, членов коллегиального исполнительного органа и членов Совета директоров	26
13. Иные сведения	26
14. Состояние чистых активов Общества	27

1. Общие сведения

➤ основная информация об Обществе (его полное и сокращенное наименования, место нахождения, контактная информация и пр.), его цели и основные виды деятельности.

Полное фирменное наименование (наименование) Общества: **Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп».**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Сэтл Групп».**

Фирменное наименование Общества на момент его государственной регистрации 28.11.2001 года - Общество с ограниченной ответственностью «Центр» (ООО «Центр»). 19.04.2006 года было зарегистрировано изменение наименования Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» (ООО «Сэтл Групп»).

➤ Сведения о государственной регистрации эмитента

Данные о первичной государственной регистрации

Номер государственной регистрации: 167573

Дата государственной регистрации: 28.11.2001

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: Регистрационная палата Санкт-Петербурга

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1027804904445

Дата внесения записи о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, в единый государственный реестр юридических лиц: 17.12.2002

Наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга.

➤ Идентификационный номер налогоплательщика

7810245481

Место нахождения эмитента

РФ, г. Санкт-Петербург

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц

196066 Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, проспект Московский 212 корп. лит. А оф. 3094, вход 111Н, помещение 12

Телефон: **(812)3279262**

Факс: **(812)3279262 доб.3871**

Адрес электронной почты: **ir@setlgroup.ru**

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: **www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=7975 , http://setlgroup.ru/Investors/**

Наименование специального подразделения эмитента по работе с акционерами и инвесторами эмитента: **Отдел аналитики и финансовых инструментов**

Адрес нахождения подразделения: **РФ, 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, литер А**

Телефон: **(812)3279262, 3861**

Факс: **(812)3279262, 3871**

Адрес электронной почты: **ir@setlgroup.ru**

Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли посредством осуществления хозяйственной деятельности. В соответствии с п. 1.6 Устава основными видами деятельности Общества являются:

- Управление недвижимым имуществом и операциями с недвижимым имуществом;
- Исследование конъюнктуры рынка;
- Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- Посреднические и агентские услуги;
- Деятельность в области права;
- Деятельность в области бухгалтерского учета и аудита;
- Деятельность по управлению холдинг-компаниями;
- Внешнеэкономическая деятельность.

Общество вправе осуществлять иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством РФ.

2. Положение Общества в отрасли

➤ описание отрасли, в которой Общество осуществляет свою основную деятельность, перспективы развития отрасли, отраслевые тенденции

ООО «Сэтл Групп» (далее – «ООО «Сэтл Групп», «Общество», «Эмитент») является головной компанией Холдинга Setl Group и осуществляет координацию основных направлений деятельности организаций, входящих в Холдинг Setl Group.

Холдинг Setl Group — многопрофильное объединение, консолидирующее ряд компаний, специализирующихся на девелопменте, услугах генерального подряда, реализации объектов коммерческой и жилой недвижимости, брокерских операциях на рынке жилой и коммерческой недвижимости, консалтинге и информационных технологиях.

Учитывая, что деятельность ООО «Сэтл Групп» тесно связана с деятельностью входящих в Холдинг Setl Group организаций, значительную часть в прибыли Эмитента составляет прибыль от участия в юридических лицах, входящих в Холдинг Setl Group. Информация о деятельности ООО «Сэтл Групп» приводится с учетом деятельности организаций, входящих в Холдинг Setl Group.

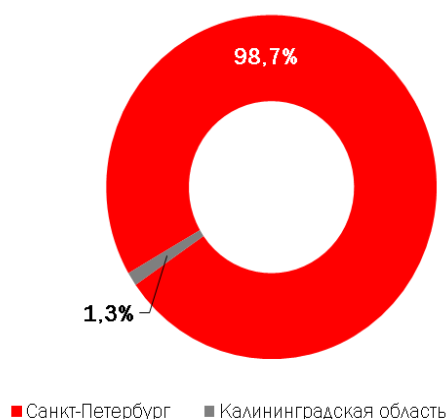
Основным регионом присутствия Холдинга Setl Group является Санкт-Петербург и пригородная территория Ленинградской области. Также подразделение девелопмента Холдинга работает на территории г. Калининград и г. Светлогорск.

Холдинг имеет развитую региональную брокерскую сеть на территории России:

- ✓ Норильск;
- ✓ Калининград и Светлогорск;
- ✓ Мурманск;
- ✓ Архангельск;
- ✓ Якутск.

Деятельность Холдинга Setl Group преимущественно сосредоточена на территории Санкт-Петербурга, поэтому далее в разделе представлена характеристика основного региона присутствия и позиции в нем Холдинга Setl Group.

Распределение строящихся объектов Setl Group по регионам присутствия на 31.12.2019г.



Основные особенности рынка девелопмента Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

- Рынок строительства жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области отличается высокой степенью диверсификации и конкуренции; доли крупнейших игроков редко превышают 20% и различаются в зависимости от критерия определения доли (ввод недвижимости в течение года, площадь объектов на стадии строительства, объемы продаж).

- Рынок отличается значительным фактором сезонности, при котором доля ввода в эксплуатацию объектов, приходящаяся на 4 квартал года, может превышать 50% от общего объема ввода за этот год.

- Основным сегментом недвижимости, в котором работает большинство застройщиков данного рынка – жилая недвижимость класса «комфорт».

В разные периоды российской экономики, рынок строительных услуг испытывал подъемы и спады, но при этом данное направление является наиболее интересным и привлекательным для инвестирования.

Строительная отрасль по праву считается одной из стратегических отраслей экономики России. Строительная сфера играет особую роль в экономике государства. По своим характеристикам она является достаточно капиталоемкой, позволяет предоставлять значительное количество рабочих мест, а производимый ею продукт служит для удовлетворения основных запросов общества, таких как жилье, городская инфраструктура, дороги и др. Наличие научно-технического, производственного потенциала, способствует формированию заказа на поиск оптимальных технологических решений, инновационных технических разработок, что влияет на эффективность всей экономики в целом.

Спрос на недвижимость зависит, прежде всего, от уровня располагаемых доходов, доступности ипотеки и общей экономической и финансовой ситуации в России. Так, общеэкономическая обстановка в стране непосредственно влияет на динамику спроса, обеспечиваемого ростом реальных доходов населения и его платежеспособностью. Нельзя не отметить, что на состояние рынка не может не оказывать влияния фактор низкой обеспеченности жильем в России в целом по сравнению с развитыми странами, а также значительный объем ветхого и нуждающегося в срочном капитальном ремонте жилья. Данное обстоятельство определяет стремление граждан выходить на рынок недвижимости с целью приобретения жилья для улучшения собственных жилищных условий, поддерживая тем самым спрос на качественное жилье в сегменте комфорт-класса, в котором в том числе работает Холдинг.

Условия ипотечных программ банков в период роста российской экономики постоянно улучшались для заемщиков: упрощение процедур согласования и выдачи кредитов,

уменьшение суммы первоначального взноса до приемлемых 5-10% от стоимости квартиры и т.д.

В 2019 г. Центробанк последовательно снижает ставку: с 7,75% на начало 2019 г. до 6,25% на 31.12.2019 г. На фоне уменьшения ключевой ставки предложения по ипотеке перешли к устойчивому снижению. На конец отчетного квартала все ведущие банки снизили ставки предложения до 9-9,5%; действуют различные программы для семей с детьми со ставками ипотеки под 5% и менее. Ставки предложения близки к историческим минимумам.

Постоянное снижение стоимости фондирования, снижение инфляции и ключевой ставки Банка России создают все условия к продолжению снижения ставок по ипотеке: потенциал снижения ставок еще не исчерпан. Ранее председатель Банка России Эльвира Набиуллина сообщала о снижении ставок. По ее словам, в будущем есть потенциал для их снижения до 7–8% (целевой уровень национального проекта, установленный на 2020 год, - 8,7%).

Объем спроса на приобретение жилья с использованием ипотеки сильно зависит от уровня ставок по кредитам. Наблюдаемая в 2019 году динамика ставки сформирует платежеспособный спрос на строящееся жилье и поддержит запуск новых проектов застройщиками с использованием счетов эскроу и проектного финансирования.

В свою очередь, рост реальных располагаемых доходов домохозяйств также позитивно сказывался на доступности жилья.

Характеризуя особенности рынка жилищного строительства стоит отметить, что предпочтения покупателей по покупке готового жилья в целях минимизации рисков сохраняются. Кроме того, повышенным спросом стали пользоваться квартиры небольшой площади, т.к. их очевидным преимуществом стала относительно невысокая цена. Также в целях минимизации рисков при покупке жилья покупатели делают свой выбор в пользу надежных застройщиков, зарекомендовавших себя на строительном рынке.

Дополнительное стимулирующее влияние на спрос оказывал фактор отмены схемы долевого строительства, который формировал ожидания населения по будущему сокращению предложения и росту цен на рынке жилой недвижимости. Однако следует понимать, что в условиях конкуренции застройщики не могут себе позволить резкого увеличения стоимости квартир.

В 2018-2019 гг. строительная отрасль претерпела изменения в связи с вступлением в силу поправок в 214-ФЗ. Самым сложным моментом для строительных компаний стал переход на проектное финансирование. Наименее устойчивое положение у тех компаний, которые к смене схемы финансирования проектов на рынке подошли уже с рядом проблем. Таким застройщикам будет тяжело наладить партнерство с банками и организовать продажи в соответствии с новыми реалиями.

Существенный аспект законодательства касается требований к застройщикам, поэтому будет затруднён вход на рынок для новых игроков. Безусловно, продолжающиеся длительное время кризисные проявления в экономике привели к финансовым проблемам у небольших участников рынка и, как следствие, к приостановке ими строительства объектов. Указанные обстоятельства в определенной степени являются положительными для Эмитента, поскольку население в условиях кризиса стремится минимизировать свои риски и приобретать недвижимость у стабильных компаний, к которым относится и Холдинг Setl Group. В перспективе на рынке продолжится увеличение доли компаний из ТОП-10, которые сегодня, по данным исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», занимают в объеме спроса уже более 52,9%.

Холдингом созданы все условия для сохранения текущей схемы продаж в отношении максимального количества объектов, по которым получены разрешения на строительство.

Исходя из планового ввода в эксплуатацию объектов холдинга, первые дома, где продажи осуществляются с применением эскроу-счетов, будут сданы, начиная с 2021 года.

Таким образом, несмотря на изменения в 214-ФЗ, Setl Group, благодаря своему опыту работы, своевременно адаптировался к новым требованиям законодательства. Были заблаговременно проведены переговоры с банками-партнерами. В итоге законодательные новации повлияли на работу холдинга, но не оказали негативного влияния. Таким образом, Setl Group плавно переходит на реализацию проектов по новым правилам.

Согласно прогнозам, опубликованным на сайте "Единый реестр застройщиков" (<https://erzrf.ru>) ситуация со вводом жилья в России будет развиваться в позитивную сторону, и к 2024 году удастся реализовать заявленный Президентом РФ курс по ежегодному вводу в России до 120 млн кв. м. В связи с чем, задачи строительной отрасли не только не потерять текущие позиции, но и ежегодно их наращивать.

Основные итоговые показатели 2019 года отражены в результатах исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» и приведены ниже.

Одним из ключевых показателей состояния рынка жилой недвижимости является ввод в эксплуатацию жилых домов.

По итогам 2019 г. в СПб было введено 3,45 млн. кв. м (включая ИЖС), что на 11,5% ниже показателя предыдущего года.

По результатам 2019 г. совокупный объем реализации на рынке первичной жилой недвижимости Санкт-Петербурга и пригородной зоны ЛО по всем рассматриваемым классам составил 4,35 млн.кв.м (102,2 тыс. сделок), что на 12,6% от кв. м ниже пикового показателя 2018 года (ажиотажный спрос, как и в 2014 году).

Несколько снизившаяся покупательская активность в 2019 году во многом обусловлена ростом ставок по ипотеке в конце 2018 года и вступившими в силу в 2019 году изменениями в законодательство, что снизило ажиотажный спрос 2018 года, который был вызван опасениями покупателей в связи с регулярными новостями о предстоящем /текущем изменении законодательства и, как следствие, ожидании роста цен в перспективе (в 2018 году активизировался определенный отложенный спрос, сократилось время принятия решения).

Несмотря на опасения, вызванные законодательными изменениями, отмечается стабильность покупательской активности: объем реализации на уровне 1 млн кв. м за квартал, что является устоявшейся нормой в последние годы, когда реализуется порядка 4 млн кв. м в год.

Доля ипотечных сделок на первичном рынке СПб и пригорода ЛО в 2019 г. составила 60% (на 4 п.п. ниже уровня прошлого года). Среди факторов имеет место удорожание ипотеки в первые месяцы 2019 г., но со снижением ставки ЦБ к концу 2019 г. доля ипотеки выросла. В областных объектах доля ипотеки выше: 74% сделок.

Всего в 2019 г. в Санкт-Петербурге и пригородной зоне ЛО выведено 4,11 млн кв. м жилья (100 тыс. квартир), что несколько ниже показателя вывода в 2018 г. (16% от кв.м и -10,4% от шт.). Это объясняется тем, что в 2018 г. зафиксирован максимальный объем вывода – 4,89 млн.кв.м (исключая пиковый 2014 г. – 5,60 млн.кв.м), тогда на рынок поступало более 1 млн.кв.м нового предложения в квартал. Активность девелоперов обусловлена законодательными изменениями (проектное финансирование, работы с эскроу-счетами). В 2019 г. наибольший объем вывода пришелся на 2 квартал 2019 г. (выведено 1,51 млн.кв.м).

доля Общества на рынке; основные существующие и предполагаемые конкуренты Общества, оценка их рыночной доли, а также конкурентные преимущества Общества

По итогам 2019 г. по показателю «объем рынка», основываясь на результатах исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», основными

конкурентами для себя Эмитент считает следующие компании, входящие в ТОП-20 девелоперов на рынке Санкт-Петербурга и пригородной зоны Ленинградской области:

- ЛСР. Недвижимость - СЗ
- ЦДС
- Эталон ЛенСпецСМУ
- Лидер Групп
- Аквилон-Инвест

Для достижения успеха необходимо завоевать доверие потребителей, обладать значительными финансовыми и кадровыми ресурсами, позволяющими обеспечить бесперебойное финансирование строительства и сопровождение многоступенчатого процесса реализации инвестиционно-строительного проекта. Очевидно, что при таких условиях риски и барьер входа на рынок для потенциальных конкурентов достаточно высоки.

Основными факторами, оказывающими влияние на повышение конкурентоспособности Эмитента, являются:

- длительность успешной работы Холдинга Setl Group на строительном рынке – Холдинг ведет деятельность с 1994 года;

- известность и узнаваемость брендов Холдинга Setl Group в основном регионе присутствия:

- SetlGroup
- SetlCity
- ПН (ООО «Петербургская Недвижимость»)

- наличие в структуре Холдинга Setl Group эксклюзивного брокера, осуществляющего продажи всех строящихся объектов Холдинга, а также объектов сторонних застройщиков, работающих на рынке г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области (позволяет формировать оперативное представление о рынке, его объеме, тенденциях, динамике показателей);

- диверсификация предложения жилой недвижимости по районам основного региона присутствия – строительство и продажа объектов в 8 районах г. Санкт-Петербурга (включая г. Кронштадт), а также во Всеволожском районе Ленинградской области

- диверсификация реализуемых строительных проектов по классам жилой недвижимости: масс-маркет (комфорт-класс), бизнес-класс, элитная жилая недвижимость;

- оптимальные сроки строительства жилых объектов (2-2,5 года);

- аккредитация объектов Холдинга Setl Group ведущими банками для реализации программ ипотечного кредитования;

- наличие в структуре Холдинга собственного архитектурного (проектного) бюро;
- применение схем рассрочки при расчетах с покупателями квартир;
- применение систем контроля сроков и качества на строящихся объектах.

➤ описание основных клиентов (потребителей) Общества, существующих и предполагаемых партнеров Общества.

Основными клиентами Холдинга являются физические и юридические лица, приобретающие жилые и коммерческие объекты класса «комфорт» как наиболее востребованные рынком. Однако в адресной программе традиционно присутствует доля объектов «высокого класса» – «элит» и «бизнес». Объекты класса «эконом» возводятся Холдингом Setl Group только в Калининградской области.

Существующими партнерами Холдинга Setl Group являются:

1. Организации, оказывающие услуги подряда и генерального подряда

2. Поставщики строительных материалов, а именно: Группа ЛСР, Беатон, ГК МОНОЛИТ, СТАД Петрович, Силта, ЛЕНТЕХСТРОМ, ТАЛАН, ГК Девиз, ЛИДЕР Пром, ЗАВОД ЖБИ-8, ПО Баррикада, СиБ-центр, ТД АльфаЦем, ВЕРТИКАЛЬ, АДАМАНТ, Мечел, Гудвил, Санк, Ариэль Метал, Металлокомплект-М, Артекс, ТД РЕМИКС, БАЛТКЕРАМА.

3. По виду деятельности «брокеридж»: только надежные застройщики.

Компании Холдинга являются ключевыми партнерами ведущих банков, активными участниками в сфере ипотечного кредитования в России.

3. Приоритетные направления деятельности Общества

➤ приоритетные направления деятельности Общества в отчетном году

На внутреннем рынке деятельность Холдинга Setl Group осуществляется по следующим направлениям:

- Девелопмент и строительство: Холдинг Setl Group специализируется на строительстве жилой и коммерческой недвижимости во всех ценовых сегментах – от категории массового спроса до премиум-класса, выполняя функции застройщика, заказчика, инвестора и генерального подрядчика;
- Брокерские операции на первичном и вторичном рынках жилой и коммерческой недвижимости;
- Исследования рынка и консалтинг.

Таким образом, деятельность компаний Холдинга охватывает практически все сегменты рынка недвижимости.

➤ оценка результатов развития Общества по данным направлениям за отчетный период.

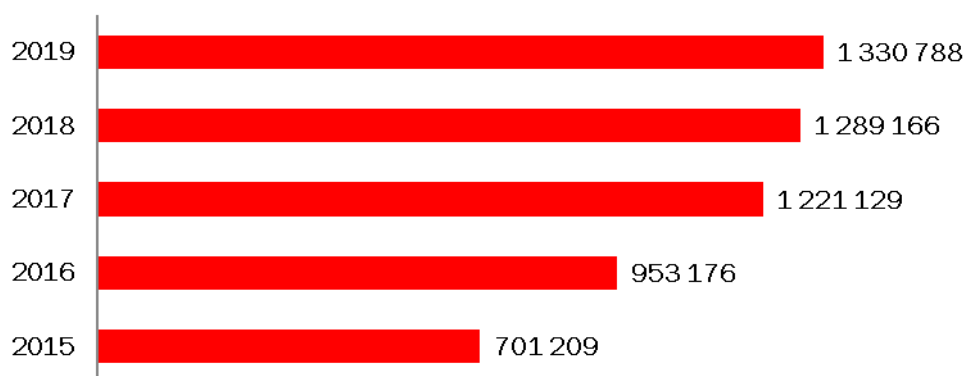
В 2019 г. Холдингом введено в эксплуатацию 25 жилых домов, в т.ч.:

- ✓ В Санкт-Петербурге – 14 жилых домов
- ✓ В Ленинградской области – 5 жилых домов
- ✓ В Калининградской области – 6 жилых домов

В составе сданных домов разместились паркинги, рассчитанные в сумме на 3 747 машиномест.

Общая площадь введенных в эксплуатацию объектов по итогам 2019 года составила 1 330 788 кв. м, что превышает аналогичный показатель за 2018 г. на 3,2% (1 289 166 кв. м).

Общая площадь введенных в эксплуатацию объектов, кв.м



В общую площадь введенных в эксплуатацию объектов по итогам 2019 года входят:

- Жилые объекты со встроенными помещениями и паркингами – 1 277 681 кв. м;
- Социальные и инфраструктурные объекты - 52 025 кв. м;
- Пожарное депо – 1 082 кв. м.

Продаваемая площадь введенных объектов за 2019 год – 701 482 кв. м.

Также в минувшем году Холдингом Setl Group введены 10 объектов социального назначения:

- 8 детских садов (в т.ч. 4 встроенных детских сада в жилых домах)
- 2 школы

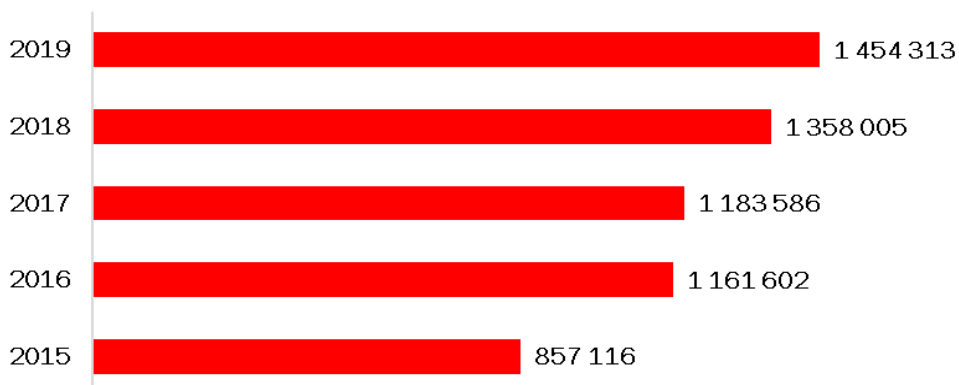
Структура ввода объектов Холдингом Setl Group за 2019 г. (по общей площади)



В 2019 г. в Санкт-Петербурге Холдингом Setl Group было начато строительство 37 новых жилых корпусов.

Общая площадь объектов Setl Group, по которым начато строительство в течение 2019 г., составила 1 454 313 кв. м, продаваемая площадь квартир и коммерческих помещений в них – 772 481 кв. м.

Общая площадь объектов, по которым начато строительство, кв.м

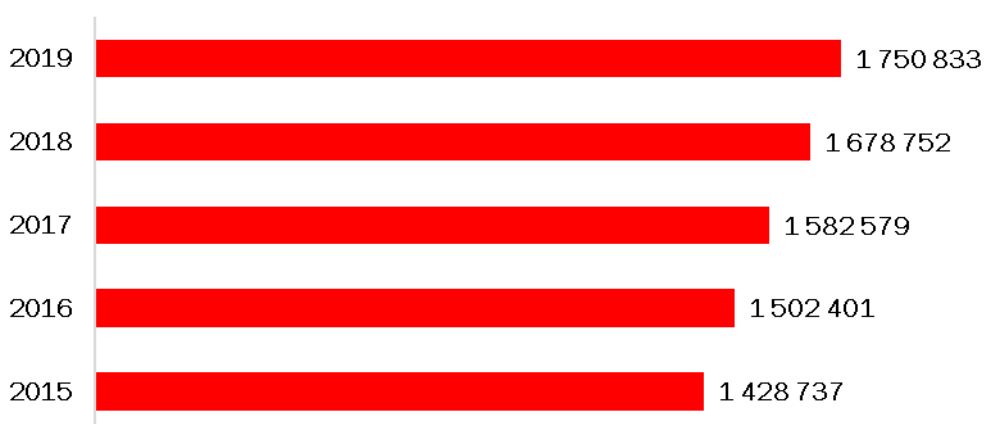


По итогам 2019 года:

- Продаваемая площадь объектов Setl Group в стадии строительства составляет 1,75 млн кв. м, что на 4,3% больше, чем по итогам 2018 г.
- Продаваемая площадь объектов Холдинга Setl Group, по которым получены разрешения на строительство, составляет 2,8 млн кв. м (50% от общей адресной программы).
- Общая площадь строящихся объектов включая площади автостоянок, помещений общего назначения и социальных объектов по итогам 2019 года составляет 3,2 млн кв. м.
- 18 проектов в стадии строительства, включая 2 проекта комплексного освоения территории («Солнечный город» и «Чистое небо» в Санкт-Петербурге).
- 101 здание в стадии строительства, в т. ч.:

- 88 жилых домов (корпусов), включающих кроме жилой функции 2 встроенно-пристроенных детских сада (в проектах ЖК «Философия на Московской», ЖК «Облака на Лесной») и физкультурно-оздоровительный комплекс в ЖК «ArtLine», а также подземные и встроенно-пристроенные паркинги в подавляющем большинстве объектов;
 - 12 отдельностоящих социальных объектов, в т.ч. 3 школы, 7 отдельностоящих детских садов и 2 совмещенных социальных объекта (детский садик и школа);
 - Торговый центр в ЖК «Солнечный город».
- Предложение жилой недвижимости в строящихся объектах Холдинга Setl Group представлено в 8 районах г. Санкт-Петербург (включая г. Кронштадт), во Всеволожском районе Ленинградской области, а также в Калининграде и Калининградской области.

Продаваемая площадь объектов в стадии строительства на конец периода, кв. м



Земельный банк Холдинга на 31.12.2019 г. составляет 764,4 га в т.ч.:

- под проектируемыми объектами – 642,7 Га (6,43 млн кв. м);
- под строящимися объектами – 121,7 Га (1,22 млн кв. м).

На территории участков Холдинг планирует возвести жилые и коммерческие объекты продаваемой площадью 5,67 млн кв. м.

4. Информация об объеме каждого из использованных Обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов

Общество не использует энергетические ресурсы в процессе своей хозяйственной деятельности.

5. Перспективы развития Общества

➤ краткое описание перспектив развития Общества, планов Общества в отношении деятельности на текущий год и источников будущих доходов, в том числе планов, касающихся организации нового производства, расширения или сокращения производства, выхода на новые рынки, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности.

Среднесрочные цели Холдинга Setl Group:

1. В среднесрочной перспективе в Холдинге не планируется агрессивной стратегии развития, целью является удержание позиции одного из крупнейших участников на рынке строительства в Санкт-Петербурге и Ленинградской области:

- Поддержание объема адресной программы проектируемой и строящейся недвижимости на уровне 5 - 6 млн кв.м
- 1,5-2 млн. кв.м. продаваемой площади в стадии строительства
- Поддержание объема ввода в размере 1 млн. кв.м общей площади в течение календарного года
- Поддержание высокой диверсификации портфеля проектов
- Поддержание объема выручки по МСФО

2. Повышение эффективности проектов:

- Повышение средней рентабельности проекта за счет выхода новых объектов в обжитых районах города
- Перевод объектов социальной инфраструктуры на аренду и выкуп городом в течение 3–5 лет
- Повышение эффективности взаимодействия с подрядчиками

3. Повышение эффективности и результативности внутренних процессов компании:

- Внедрение и развитие единой информационной системы (SAP-системы) для создания единого информационного пространства и обеспечения оперативного получения качественной информации из одного источника.
- Развитие интегрированных подразделений - выстраивание полноценной цепочки всего производственного цикла с целью снижения себестоимости строительства и повышения рентабельности строительных проектов

Основные направления развития Холдинга Setl Group:

- Реализация комплексных проектов развития территорий в Санкт-Петербурге, в отношении которых Холдингом уже принято решение об их реализации и начато строительство
- Концентрация новых проектов в сегменте реновации бывших промышленных зон в черте города Санкт-Петербурга

Эмитент не планирует изменение основных направлений деятельности Холдинга.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества

В 2019 году Обществом было выплачено 4 649 786 676 руб. дивидендов в пользу бенефициаров-физических лиц.

7. Основные факторы риска, связанные с деятельностью Общества

➤ Политика Общества в области управления рисками:

Сущность политики управления рисками Холдинга заключается в реализации непрерывного процесса, затрагивающего всю деятельность Холдинга и направленного на выявление рисков, оценку выявленных рисков и разработку мероприятий по минимизации воздействия рисков и вероятности их реализации.

➤ Отраслевые риски.

В числе наиболее значимых отраслевых рисков Общества можно назвать:

- Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Холдингом в своей деятельности (увеличение стоимости строительства);
- Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию Холдинга;
- Риск снижения объема спроса на продукцию Холдинга.

Перечисленные выше риски могут увеличить расходы Общества, связанные с обслуживанием долговых обязательств, и ограничить возможности по привлечению кредитно-финансовых ресурсов. Это приведет к тому, что Компания будет вынуждена привлекать более

дорогие средства для рефинансирования существующего долга, что в целом может негативно повлиять на финансовое положение Холдинга.

Несмотря на снижение показателя ввода в эксплуатацию законченных строительством жилых домов в 2019 г. по сравнению с 2018 г. на рынке Санкт-Петербурга, в Холдинге сохраняется тенденция роста данного показателя, что потенциально увеличивает процент привлеченных клиентов на рынке.

На внешнем рынке деятельность Холдинга Setl Group связана со сдачей в аренду коттеджных поселков на территории Финляндии. Доля данного вида деятельности в выручке Холдинга очень мала, в связи с чем, изменения в отрасли на внешних рынках, по мнению Общества, не окажут влияния на деятельность и финансовое положение Общества.

➤ Предполагаемые действия Холдинга на возможные изменения в отрасли.

Уравновешивание влияния указанных рисков возможно путем:

1. Правильного позиционирования объектов недвижимости: Холдинг Setl Group специализируется на строительстве жилой и коммерческой недвижимости во всех ценовых сегментах – от категории массового спроса до премиум-класса.

2. Совершенствования систем продаж одного из лучших агентств по продаже жилья в регионе ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость».

3. Фиксирования цен на строительные материалы в долгосрочных контрактах.

4. Дальнейшей разработки гибких систем оплат для клиентов.

5. Оптимизации структуры себестоимости.

6. Использования новейших материалов в строительстве.

В случае негативного изменения ситуации в отрасли, связанной с отраслевыми рисками, Общество предполагает провести анализ рисков и принять соответствующие решения в каждом конкретном случае.

Цель управления отраслевым (рыночным) риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

➤ Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Компанией в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность Общества.

На внутреннем рынке.

Холдинг Setl Group имеет долгосрочные партнерские связи с ведущими производителями строительных материалов в основном регионе присутствия и производит закупку материалов напрямую у заводов изготовителей, что снижает риски удорожания сырья и материалов. В договорах на поставку цены материалов по возможности фиксируются. Однако возможен риск изменения тарифов в энергетической составляющей себестоимости: резкое изменение тарифов на электроэнергию, газ и иные источники тепла и света может существенно повлиять на увеличение себестоимости объектов недвижимости. Изменение цен на сырье и услуги, используемые Холдингом Setl Group в своей деятельности, могут вызвать увеличение стоимости реализации проектов. Однако это не повлечет за собой снижения доходности проектов, т.к. следствием выше указанных изменений является увеличение стоимости жилья. А так как риск снижения объема спроса минимален, факт неисполнения своих обязательств перед инвесторами оценивается Обществом как маловероятный.

На внешнем рынке.

На деятельность Холдинга Setl Group может оказывать влияние тарифная политика Финляндии в области электроэнергетики и иных источников тепла и света: резкое увеличение тарифов повлечет рост цен на предлагаемую продукцию. Влияние данного риска оценивается Обществом как минимальное, т.к. доля выручки от деятельности на внешнем рынке в общей консолидированной выручке Холдинга Setl Group незначительна, в связи с чем, по мнению

Общества, реализация данного риска не окажет влияния на деятельность и финансовое положение Общества.

➤ Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и (или) услуги эмитента (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность эмитента и исполнение им обязательств по ценным бумагам.

На внутреннем рынке. Холдинг подвержен риску снижения цен на производимую им продукцию, который может быть вызван снижением спроса и/или усилением конкуренции в отрасли.

В настоящее время Компания располагает диверсифицированным портфелем инвестиционно-строительных проектов в различных районах Санкт-Петербурга, что обеспечивает возможность гибкого реагирования на изменения рыночной ситуации. Холдинг Setl Group специализируется на строительстве жилой и коммерческой недвижимости во всех ценовых сегментах – от категории массового спроса до премиум-класса, выполняя функции застройщика, заказчика, инвестора и генерального подрядчика. В случае снижения цены реализации недвижимости, Холдинг имеет возможность компенсировать данный риск путем снижения себестоимости через развитие интегрированных подразделений - выстраивание полноценной цепочки всего производственного цикла - и повышение рентабельности строительных проектов, а также путем концентрации усилий на наиболее эффективных с точки зрения генерирования денежного потока инвестиционно-строительных проектах. С учетом вышеизложенного, указанные риски, по мнению Общества, не представляют существенной угрозы деятельности Холдинга, однако способны, в определенной степени, повлиять на его деятельность. Компания планирует оперативно принимать адекватные меры для минимизации влияния указанных выше рисков.

На внешнем рынке. Общество считает указанные риски минимальными, так как осуществляет основную деятельность в Российской Федерации.

➤ Страновые и региональные риски

ООО «Сэтл Групп» зарегистрировано в качестве налогоплательщика в Российской Федерации, г. Санкт-Петербург, являющемся вторым по величине городом России. Холдинг Setl Group ведет свою хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и, как следствие, потенциально подвержен рискам, связанным с изменением общеэкономической и политической ситуации в стране.

Страновые риски. Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации в стране могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Холдинг. Однако, по оценкам Общества, в настоящее время политическая ситуация в России может быть охарактеризована как достаточно стабильная. В стране присутствует фундаментальный спрос на новое жилье, однако его уровень по-прежнему сильно связан с платежеспособностью населения и динамикой роста ВВП.

Региональные риски. Регионом деятельности Общества является Санкт-Петербург – административный центр Северо-Западного федерального округа. Санкт-Петербург является регионом с высокой инвестиционной привлекательностью, обладает значительным инвестиционным и экономическим потенциалом.

Непосредственная близость Санкт-Петербурга к Северной и Восточной Европе благодаря общим границам с Финляндией и Эстонией, а также выход к Балтийскому морю – благоприятно для его экономического развития. Регион является важным промышленным, транспортным центром России, морской столицей страны.

Риски географического характера, связанные с транспортной доступностью, природными катаклизмами и др., по мнению Общества, отсутствуют. Компания оценивает ситуацию в Санкт-Петербурге как стабильную и благоприятную.

В случае отрицательных изменений ситуации в России и/или регионе присутствия Холдинга (г. Санкт-Петербург) а также возникновения рисков, связанных с колебаниями

мировой экономики, Общество предпримет все возможные меры по ограничению их негативного влияния. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

➤ Финансовые риски

На дату окончания отчетного квартала ссудная задолженность Эмитента состоит из обязательств по:

1. выпуску биржевых облигаций серии 001P-01 (идентификационный номер выпуска 4B02-01-36160-R-001P от 26.10.2017 г.), непогашенная задолженность по которому на дату окончания отчетного квартала составляет 5,0 млрд. руб., сроком погашения последней части номинальной стоимости в октябре 2022 г.;

2. выпуску биржевых облигаций серии 001P-02 (идентификационный номер выпуска 4B02-02-36160-R-001P от 19.07.2019 г.), непогашенная задолженность по которому на дату окончания отчетного квартала составляет 5,0 млрд. руб., сроком погашения номинальной стоимости в январе 2023 г.; (более подробную информацию см. в п. 2.3.2 настоящего ежеквартального отчета).

Подверженность риску изменения процентных ставок по привлеченным кредитам и займам оценивается Холдингом как минимальная. Ставки купонов по биржевым облигациям серий 001P-01 и 001P-02 были зафиксированы при их размещении на весь период обращения ценных бумаг. На конец отчетного квартала доля облигационных займов в кредитном портфеле холдинга составляет 80%. Холдинг придерживается последовательной политики по ведению переговоров с банками-кредиторами о возможностях снижения процентных ставок при принятии ЦБ РФ решения о снижении ключевой ставки, а также о сохранении текущих процентных ставок по кредитам в случаях повышения ключевой ставки.

В случае увеличения процентных ставок по кредитам, могут возрасти затраты по обслуживанию заемных средств. При этом, краткосрочные колебания процентных ставок не должны оказать существенного влияния на деятельность Холдинга.

Вместе с тем, в случае возникновения процентного риска, Холдинг может его минимизировать при помощи диверсификации долгового портфеля, а также за счет пересмотра инвестиционной политики в целях повышения доходности вложений или же снижения долговой нагрузки.

Следует отметить, подверженность Холдинга рискам, связанным с изменением (повышением) процентных ставок по кредитам, носит ограниченный характер, с учетом кредитных качеств Компании, среди которых:

- безупречная кредитная история;
- диверсифицированный и сбалансированный кредитный портфель;
- долгосрочный кредитный рейтинг Эмитента на уровне «В+» (Прогноз по рейтингу – «стабильный») от международного рейтингового агентства S&P Global Ratings Europe, что является одним из лучших показателей в строительной отрасли среди российских компаний;
- кредитный рейтинг по национальной шкале на уровне A-(RU), прогноз – «стабильный» от агентства АКРА, что в настоящее время является максимальным публичным кредитным рейтингом АКРА, присужденным компаниям в секторе «Строительство и недвижимость».

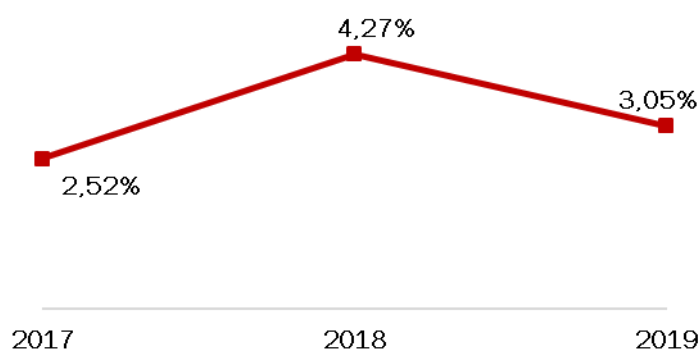
Компании Холдинга не осуществляют экспорт и импорт продукции, обязательства по кредитам/займам, номинированные в иностранной валюте, составляют в общей сумме задолженности на 31.12.2019 г. 0,03%, в связи с чем риск, связанный с изменением курса обмена иностранной валюты малозначителен: даже сильные изменения валютного курса не окажут влияния на финансовое состояние Холдинга.

Увеличение стоимости финансирования может возникнуть при резком росте инфляции или появлении более доходных и менее рискованных инструментов на фондовом рынке. Холдинг стремится нивелировать влияние процентного риска, заключая долгосрочные кредитные договоры. Холдинг активно работает над повышением инвестиционной привлекательности проектов.

Валютный риск нивелируется тем, что цены на объекты недвижимости компаний Холдинга устанавливаются в рублях. Однако следует учитывать, что часть риска не может быть полностью нивелирована, поскольку указанные риски в большей степени находятся вне контроля Холдинга, а зависят от общеэкономической ситуации в стране.

Влияние инфляции может негативно сказаться на стоимости финансирования. Критическим значением являются совокупные темпы инфляции за три года подряд, составляющие 100% и более (гиперинфляция). По данным росстата инфляция за 2019 год составила 3,05% (против 4,27% за 2018 г.). Минимальное значение за всю новейшую историю России было достигнуто по результатам 2017 г. – 2,52%.

Уровень инфляции



Умеренная инфляция не окажет влияния на деятельность Холдинга, т.к. выручка в условиях инфляции возрастает в такой же мере, как и затраты. Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства РФ, а именно – при увеличении темпов инфляции до 25-30% в год, Компания планирует принять необходимые меры по ограничению роста затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

Вышеперечисленные финансовые риски в наибольшей степени могут влиять на доходы от реализации, затраты, финансовые (монетарные) статьи баланса, в частности банковскую и осудную задолженность и средства на счетах Эмитента.

Вероятность негативного влияния указанных рисков на результаты деятельности Эмитента незначительна. Факт их появления оценивается как маловероятный.

➤ Правовые риски

Общество не осуществляет экспорт товаров, работ либо услуг. Доля выручки Холдинга от оказания услуг на внешнем рынке очень мала. В связи с этим правовые риски, связанные с деятельностью Общества, описываются только для внутреннего рынка.

В целом, риски, связанные с деятельностью Общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и могут рассматриваться как общестрановые. Реализация указанных далее рисков находится вне зоны контроля Общества. Вместе с тем, Компании Холдинга осуществляет свою деятельность в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации, в том числе валютного и налогового, и осуществляет постоянный мониторинг их изменений.

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом как минимальные, так как действующее законодательство о валютном регулировании не содержит правил и норм, ухудшающих положение Холдинга.

На внешнем рынке влияние данного риска оценивается Обществом как минимальное, т.к. доля выручки от деятельности на внешнем рынке в общей консолидированной выручке Холдинга Setl Group незначительна.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Внутренний рынок. Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Холдинг так же, как и на все субъекты рынка.

Негативно отразиться на деятельности Холдинга могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающихся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов;
- иные изменения в российской налоговой системе.

Данные существенные изменения, так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие - снижению чистой прибыли Холдинга. Принятие государственными органами нормативных актов или инструкций может повлечь за собой дополнительные временные и денежные затраты и оказать неблагоприятное влияние на деятельность Холдинга (в среднесрочной перспективе не исключена вероятность роста налогового бремени в результате как изменения порядка налогообложения по основным налогам, так и введения новых видов налогов для отдельных или всех категорий налогоплательщиков).

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на Общество и Холдинг в целом.

Внешний рынок. Доля выручки от деятельности на внешнем рынке в общей консолидированной выручке Холдинга Setl Group незначительна. В связи с этим правовые риски, связанные с деятельностью Общества, описываются только для внутреннего рынка.

➤ Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которая может негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

На дату окончания отчетного года Общество не участвует в судебных процессах. Вместе с тем, учитывая широкое применение правовых позиций высших судов при анализе и применении положений законодательства, резкое изменение судебной практики по ключевым для Общества вопросам способно оказать влияние на деятельность Общества. На дату составления настоящего годового отчета отсутствуют изменения судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, которая способна оказать существенное влияние на деятельность Общества.

➤ Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Репутационный риск (риск потери деловой репутации) – это риск возникновения у Компании убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Общества, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.

Доходы Общества прямо пропорционально взаимосвязаны с числом клиентов Холдинга. Уменьшение числа клиентов приведет к сокращению выручки и как следствие ухудшению финансового положения Общества. Исходя из этого, Холдинг Setl Group прилагает все усилия для уменьшения возможного наступления репутационного риска: сохранение и поддержание деловой репутации перед клиентами и контрагентами, участниками финансового рынка, органами государственной власти и местного самоуправления, кредитными организациями, саморегулируемыми организациями.

Минимизировать риск потери деловой репутации возможно путем:

- Поддержания объема адресной программы на текущем уровне и, как следствие, сохранение позиции одного из крупнейших участников на рынке строительства в основном регионе присутствия (Санкт-Петербург и Ленинградская область)
- Своевременного исполнения договорных обязательств перед клиентами Холдинга
- Своевременных расчетов с кредиторами
- Избегания рискованной кредитной, инвестиционной и рыночной политики
- Соблюдения законодательства РФ
- Постоянной проверки контрагентов
- Качественный подбор квалифицированного персонала
- Постоянного улучшения качества взаимодействия с клиентами
- Раскрытия информации согласно Положения N454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг»

Холдинг использует «умные, интеллектуальные» системы при строительстве жилых комплексов, подразумевающие высокий процент автоматизации, в том числе контроля расхода ресурсов, и исключения человеческого фактора.

Холдинг Setl Group использует две взаимосвязанные системы – BIM (информационное моделирование) и автоматизированную систему инвесторского контроля (АСИК).

BIM-технологии позволяют получить гораздо более качественную рабочую документацию и сократить сроки ее доставки на строительную площадку. Это, в свою очередь, сокращает количество правок и изменений в готовом проекте. Конечная себестоимость объекта в итоге снижается на 5-10%.

Система АСИК состоит из нескольких модулей, которые отвечают за автоматизацию процессов и отчетности по своим направлениям. На данный момент модули системы АСИК внедрены или находятся в процессе внедрения на 26 объектах компании.

Setl Group оснащает свои новые проекты высокого комфорт-класса автоматизированной системой контроля потребления ресурсов Дом.онлайн. Дом.онлайн – единый сервис для абонентов и управляющих компаний. Система собирает показания датчиков (электроэнергия, горячая и холодная вода, отопление), передает данные в УК и позволяет оплачивать счета не выходя из дома.

Использование интеллектуальных систем в проектах повышает их привлекательность для покупателя. Если сбор данных о потреблении энергоресурсов автоматизирован, собственнику не приходится тратить время на заполнение квитанций. Умные системы управления строительством домов гарантируют повышенную надежность и качество работ, так как их контролируют и специалисты-строители, и интеллектуальная система, обрабатывающая одновременно огромные объемы данных.

Все выше указанные методы уменьшения репутационного риска активно используются в Холдинге, в связи с чем вероятность возникновения риска потери деловой репутации минимальна.

➤ Стратегический риск

Стратегический риск связан с ошибками в стратегическом управлении, прежде всего, с возможностью неправильного формулирования целей организации, неверного ресурсного обеспечения их реализации и неверного подхода к управлению риском в целом.

Способами управления стратегическим риском является анализ отклонений фактических показателей деятельности на строительном рынке от запланированных, реальная оценка перспектив и принятие своевременных и адекватных мер для коррекции стратегии деятельности. Функционирующие элементы стратегического менеджмента Общества, заключающиеся в управлении стратегическим риском, позволяют еще на ранних стадиях выявлять, оценивать и нейтрализовывать неблагоприятные факторы риска. Методом измерения параметров стратегического риска является непрерывный контроль, начиная от этапа

разработки стратегии, до этапа ее реализации и анализа результатов. С целью оценки эффективности стратегического управления и выполнения поставленных задач, Компании Холдинга проводят постоянный мониторинг происходящих изменений в строительной отрасли. Также важную роль играют нефинансовые показатели, т.е. те, которым нельзя дать прямую денежную оценку. ООО «Сэтл Групп» уделяет большое внимание компетентности и мотивации сотрудников; качеству внутренних бизнес-процессов; степени удовлетворения и лояльности клиентов. Данные факторы влияют на финансовый результат Холдинга и позволяет точнее выявить существующие проблемы или, наоборот, потенциальные точки роста. Денежные потоки являются функцией от ряда нефинансовых параметров (персонал, внутренние бизнес-процессы, клиенты). Поэтому долгосрочная стратегия компании должна быть ориентирована на улучшение прежде всего этих параметров.

В среднесрочной перспективе в Холдинге не планируется агрессивной стратегии развития, целью компании является сохранение позиции одного из крупнейших участников на рынке строительства в основном регионе присутствия (Санкт-Петербург и Ленинградская область).

Таким образом, с учетом формализованных у Холдинга приоритетов развития и системы оценки и принятия решений, данный риск оценивается как средний и вероятность его наступления низкой.

8. Перечень совершенных Обществом крупных сделок в отчетном году

В 2019 г. ООО «Сэтл Групп» было совершено 3 крупных сделки.

1. Дата совершения сделки (заключения договора): **22.03.2019 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора займа с процентами**
Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ООО «Сэтл Строй»; выгодоприобретатель: отсутствует**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **27.10.2022 г.**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **3 201 348 891 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов эмитента размер на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **31,09%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 296 848 тыс. руб. (на 31.12.2018 г.)**

Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **Совет директоров**

Дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **21.03.2019 г.**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **21.03.2019 г.**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **6/2019**

2. Дата совершения сделки (заключения договора): **22.03.2019 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора займа с процентами**
Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»; выгодоприобретатель: отсутствует**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **27.10.2022 г.**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **3 201 348 891 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов эмитента размер на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **31,09%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 296 848 тыс. руб. (на 31.12.2018 г.)**

Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **Совет директоров**

Дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **21.03.2019 г.**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **21.03.2019 г.**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **6/2019**

3. Дата совершения сделки (заключения договора): **23.07.2019 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора займа**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»; выгодоприобретатель: отсутствует**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **17.01.2023 г.**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **4 981 117 808,22 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов эмитента размер на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **47%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 598 254 тыс. руб. (на 30.06.2019 г.)**

Сведения о принятии решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки

Орган управления эмитента, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **Совет директоров**

Дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **23.07.2019 г.**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **23.07.2019 г.**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **№15/2019**

9. Перечень совершенных Обществом сделок, в совершении которых имела заинтересованность, в отчетном году

В 2019 году ООО «Сэтл Групп» было совершено 7 сделок, в совершении которых имела заинтересованность. В отношении 2 из них общим собранием участников Общества были приняты решения о согласии на их совершение или об их последующем одобрении; в отношении 4 из них советом директоров были приняты решения о согласии на их совершение

или об их последующем одобрении; в отношении 1 сделки решение об одобрении не принималось ввиду отказа участников Эмитента от требования о получении согласия на ее совершение.

1) Дата совершения сделки: **06.03.2019 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора поручительства**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ПАО «Совкомбанк»; выгодоприобретатель: ООО «Специализированный застройщик «Сtereo-2»**

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:

1. ФИО: **Шубарев Максим Валерьевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является контролирующим лицом Эмитента и Заемщика**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **213 220 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **1,98%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 770 733 тыс. руб. (на 30.09.2018 г.)**

Срок исполнения обязательств по сделке: **06.03.2026 г.**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Совет директоров**

Дата принятия решение об одобрении сделки: **20.02.2019**

Дата составления протокола: **20.02.2019**

Номер протокола: **№3/2019**

2) Дата совершения сделки: **22.03.2019 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора займа с процентами**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ООО «Сэтл Строй»; выгодоприобретатель: отсутствует**

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:

ФИО: **Шубарев Максим Валерьевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является контролирующим лицом эмитента и Заемщика**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **3 201 348 891 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **31,09%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 296 848 тыс. руб. (на 31.12.2018 г.)**

Срок исполнения обязательств по сделке: **27.10.2022 г.**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Совет директоров**

Дата принятия решение об одобрении сделки: **21.03.2019 г.**

Дата составления протокола: **21.03.2019 г.**

Номер протокола: **№6/2019**

3) Дата совершения сделки: **22.03.2019 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора займа с процентами**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»; выгодоприобретатель: отсутствует**

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:

1. ФИО: **Шубарев Максим Валерьевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является контролирующим лицом эмитента и Заемщика**

2. ФИО: **Еременко Илья Анатольевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является членом Совета директоров эмитента и Генеральным директором Заемщика**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **3 201 348 891 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **31,09%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 296 848 тыс. руб. (на 31.12.2018 г.)**

Срок исполнения обязательств по сделке: **27.10.2022 г.**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Совет директоров**

Дата принятия решение об одобрении сделки: **21.03.2019**

Дата составления протокола: **21.03.2019**

Номер протокола: **№6/2019**

4) Дата совершения сделки: **17.04.2019 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора поручительства**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ПАО «Совкомбанк»**
выгодоприобретатель: ООО «Специализированный застройщик «Сtereo-2»

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:

ФИО: **Шубарев Максим Валерьевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является контролирующим лицом эмитента и Заемщика**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **205 605 тыс.руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **1,997%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 296 848 тыс. руб. (на 31.12.2018 г.)**

Срок исполнения обязательств по сделке: **16.04.2026 г.**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Общее собрание участников**

Дата принятия решение об одобрении сделки: **01.04.2019 г.**

Дата составления протокола: **01.04.2019 г.**

Номер протокола: **№3/2019**

5) Дата совершения сделки: **14.05.2019**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора поручительства**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ПАО Сбербанк; выгодоприобретатель: ООО «Сэтл Строй»**

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки

ФИО: Шубарев Максим Валерьевич

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является контролирующим лицом эмитента и Должника**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **500 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **4,93%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 136 793 тыс. руб. (на 31.03.2019 г.)**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **13.05.2025 г.**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Общее собрание участников**

Дата принятия решение об одобрении сделки: **14.05.2019**

Дата составления протокола: **14.05.2019**

Номер протокола: **№6/2019**

6) Дата совершения сделки: **23.07.2019**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора займа**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», ООО «Инвестиционная компания «Сэтл»; выгодоприобретатель: отсутствует**

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:

1. **ФИО: Шубарев Максим Валерьевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является контролирующим лицом эмитента и Заемщика**

2. **ФИО: Еременко Илья Анатольевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является членом Совета директоров эмитента и генеральным директором Заемщика**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **4 981 117 808,22 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **47%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 598 254 тыс. руб. (на 30.06.2019 г.)**

Срок исполнения обязательств по сделке: **17.01.2023 г.**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **Совет директоров**

Дата принятия решение об одобрении сделки: **23.07.2019 г.**

Дата составления протокола: **23.07.2019 г.**

Номер протокола: №15/2019

7) Дата совершения сделки: **23.07.2019 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение Договора займа**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», «Сэтл Строй»; выгодоприобретатель: отсутствует**

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:

2. ФИО: **Шубарев Максим Валерьевич**

Основание (основания), по которому такое лицо признано заинтересованным в совершении указанной сделки: **является контролирующим лицом эмитента и Заемщика**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **1 937 101 369,86 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **18,28%**

Балансовая стоимость активов эмитента на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **10 598 254 тыс. руб. (на 30.06.2019 г.)**

Срок исполнения обязательств по сделке: **17.01.2023 г.**

Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобралась**

10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества

1) ФИО: **Шубарев Максим Валерьевич**

Год рождения: **1968**

Образование: **высшее, Санкт-Петербургский государственный технический университет, специальность «Экономика и управление научными исследованиями и проектированием».**

Основное место работы: **Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» - Председатель Совета директоров**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **70**

2) ФИО: **Изак Ян Леонидович**

Год рождения: **1972**

Образование: **высшее, Санкт-Петербургский государственный технический университет, специальность «Инженер-экономист».**

Основное место работы: **Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» - Генеральный директор**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **24**

3) ФИО: **Еременко Илья Анатольевич**

Год рождения: **1974**

Образование: **высшее, Санкт-Петербургский государственный технический университет, специальность «Экономика и управление на предприятии».**

Основное место работы: **Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити» - Генеральный директор**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **6**

4) ФИО: Драпкин Сергей Георгиевич

Независимый член совета директоров

Год рождения: 1959

Образование: высшее

Основное место работы: Акционерное общество «Санкт-Петербургская Международная Товарно-Сырьевая Биржа» - Вице-президент

Долей участия в уставном капитале эмитента не имеет

11. Сведения об исполнительных органах Общества

➤ Информация о единоличном исполнительном органе Общества

Генеральный директор: Изак Ян Леонидович

Год рождения: 1972

Образование: высшее, Санкт-Петербургский государственный технический университет, специальность «Инженер-экономист».

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» - Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 24

➤ Состав коллегиального исполнительного органа Общества

Коллегиальным исполнительным органом Общества является Правление.

1) Председатель Правления.

ФИО: Изак Ян Леонидович

Год рождения: 1972

Образование: высшее, Санкт-Петербургский государственный технический университет, специальность «Инженер-экономист».

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» - Генеральный директор

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: 24

2) Заместитель председателя правления

ФИО: Луговская Наталья Юрьевна

Год рождения: 1975

Образование: высшее, Санкт-Петербургский государственный торгово-экономический институт, специальность «Экономика и управление на предприятии в торговле»

Основное место работы: Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» - Заместитель председателя правления

Долей участия в уставном капитале эмитента не имеет

12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, членов коллегиального исполнительного органа и членов Совета директоров

Размер вознаграждения и условия компенсации расходов генерального директора и заместителя председателя правления определяется в соответствии с заключенными с ними трудовыми договорами.

В соответствии с п. 2.3.3. Устава Эмитента по решению Общего собрания участников Общества членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением указанных обязанностей. Размеры указанных вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания участников Общества.

Размер вознаграждений и компенсаций Председателю Совета директоров установлен условиями трудового договора с Председателем Совета директоров. Решение о заключении с Председателем Совета директоров трудового договора принято годовым общим собранием участников ООО «Сэтл Групп» в 2018 году (Протокол №3/2018 от 25.04.2018 г.) и годовым общим собранием участников ООО «Сэтл Групп» в 2019 году (Протокол №2/2019 от 21.03.2019 г.)

Решений о каких-либо выплатах другим членам Совета директоров в отчетном году не принимались.

Сведения о размере вознаграждения Председателю Совета директоров:

<i>Наименование показателя</i>	<i>2019</i>
<i>Заработная плата, руб.</i>	<i>2 711 542</i>

Компенсаций расходов в отчетном периоде не производилось

Сведения о размере вознаграждения заместителю Председателя Правления:

<i>Наименование показателя</i>	<i>2019</i>
<i>Заработная плата, руб.</i>	<i>1 702 311</i>

Компенсаций расходов в отчетном периоде не производилось

Существующие соглашения относительно таких выплат в текущем финансовом году: трудовой договор с заместителем Председателя Правления.

13. Иные сведения

Иные сведения, предусмотренные Уставом Общества или иным внутренним документом Общества, отсутствуют.

14. Состояние чистых активов Общества

Расчет стоимости чистых активов

ООО "Сэтл Групп"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	6 368	481	54
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	23 664	11 663	13 961
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	11 553 714	6 569 429	6 581 073
Отложенные налоговые активы	1180	11 077	11 470	12 677
Прочие внеоборотные активы	1190	63 628	17 454	14 267
Запасы	1210	490	120	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	4 494 811	3 582 213	3 458 989
Финансовые вложения краткосрочные	1240	329	-	8 143
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	179 709	98 325	32 670
Прочие оборотные активы	1260	5 865	5 694	5 882
ИТОГО активы	-	16 339 655	10 296 848	10 127 717
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	10 000 000	5 000 000	5 000 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	113	96	166
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	184 120	-	78 397
Кредиторская задолженность	1520	675 532	404 445	1 249 650
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	12 603	10 802	9 692
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	10 872 368	5 415 343	6 337 905
Стоимость чистых активов	-	5 467 288	4 881 505	3 789 811

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.