

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания участников
Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
(Протокол №4/2021 от «02» марта 2021 г.)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Сэтл Групп»
за 2020 год

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

Генеральный директор _____ (Изак Я.Л.)

Главный бухгалтер _____ (Климантова И.В.)

2021 г.

Оглавление

1. Общие сведения.....	3
2. Положение Общества в отрасли.....	4
3. Приоритетные направления деятельности Общества	8
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	21
9. Перечень совершенных Обществом сделок, в совершении которых имелась заинтересованность, в отчетном году	22
10. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества	32
11. Сведения об исполнительных органах Общества	33
12. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, членов коллегиального исполнительного органа и членов Совета директоров	33
13. Иные сведения	34
14. Состояние чистых активов Общества	35

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 Общества

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 Общества

РФ, г. Санкт-Петербург

Адрес Общества, указанный в едином государственном реестре юридических лиц

197342 Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная 3 корп. 1 стр. 1 оф. 509А

Телефон: **(812)3279262**

Факс: **отсутствует**

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

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

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

Адрес нахождения подразделения: **197342 Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная 3 корп. 1 стр. 1**

Телефон: **(812)3279262, 3861**

Факс: **отсутствует**

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») 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 Общества составляет прибыль от участия в юридических лицах, входящих в холдинг. Информация о деятельности ООО «Сэтл Групп» приводится с учетом деятельности организаций, входящих в холдинг Setl Group.

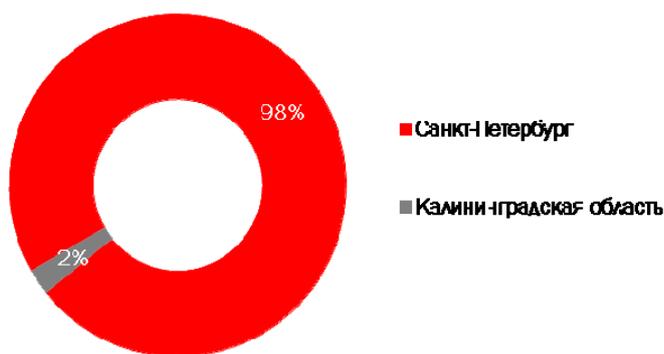
Основным регионом присутствия холдинга Setl Group является Санкт-Петербург и пригородная территория Ленинградской области. Также подразделение девелопмента холдинга работает на территории г. Калининград и г. Светлогорск.

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 31.12.2020г.



Основные особенности рынка девелопмента Санкт-Петербурга и Ленинградской области:

Рынок строительства жилой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области в достаточной степени диверсифицирован, однако тенденцией последних лет является консолидация рынка: доли компаний из ТОП-10 на конец 2020 года занимают в объеме спроса уже более 57,1%¹.

- 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. Согласно данным Управления Федеральной службы государственной статистики по Санкт-Петербургу и Ленинградской области² наблюдается рост средней номинальной заработной платы у населения в период с января 2019 г. по ноябрь 2020 г. с 56 586 руб. до 65 465 руб., в то время как ставки по ипотеке стабильно снижались.

¹ По данным исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость»

² <https://petrostat.gks.ru/folder/27950>

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 и т.д.

В течение 2020 года ЦБ несколько раз снижал ключевую ставку: на конец 2020 года ее значение составило 4,25%. Во 2 квартале 2020 года Российские банки запустили анонсированную ипотеку под 6,5% годовых в рамках программы льготного жилищного кредитования, а в 4 квартале 2020 года Правительство РФ объявило о продлении программы льготной ипотеки под 6,5% до 1 июля 2021 года.

Характеризуя особенности рынка жилищного строительства стоит отметить, что предпочтения покупателей по покупке готового жилья в целях минимизации рисков сохраняются. Кроме того, в условиях общеэкономической нестабильности, а также в связи со сложившейся ситуацией пандемии COVID-19 при покупке жилья покупатели делают свой выбор в пользу надежных застройщиков, зарекомендовавших себя на строительном рынке, каким является холдинг Setl Group.

Основные итоговые показатели 2020 года отражены в результатах исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» и приведены ниже.

На 31.12.2020 г. объем первичного рынка квартирного жилья в Санкт-Петербурге и пригородной зоне ЛО составил 9,0 млн кв. м.

Ввиду снижения девелоперской активности по выводу на рынок новых объектов в течение нескольких кварталов и при сохраняемом интересе покупателей к недвижимости, с начала 2020 г. объем предложения сократился на -30,2% до 3,1 млн кв. м.

Объем спроса в целом за 2020 г. сопоставим с объемом реализации в прошлом году (4,34 млн кв. м, -1,6%). В Санкт-Петербурге по итогам года объем реализации составил 3,35 млн кв. м (-3% к 2019 г.), в пригородной зоне Ленинградской области – 0,92 млн кв. м (+3% к 2019 г.).

Одним из основных трендов 2020 года на первичном рынке Петербургской агломерации (и других регионов) является повышение средних цен.

По итогам 2020 г. увеличение индикатора средней цены составило +26,4% в Санкт-Петербурге и +23,5% в пригородной зоне Ленинградской области, что является абсолютным рекордом за последнее десятилетие.

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

Холдинг занял второе место в России по объему ввода жилья по результатам 2020 года³ и является лидером по этому показателю в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в 2020 году⁴.

³ <https://erzrf.ru/top-zastroyschchikov/rf?topType=1&date=2020>

⁴ <https://erzrf.ru/top-zastroyschchikov/sankt-peterburg?topType=1&date=2020>

На 31.12.2020 г. доля Setl Group от общего объема рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области увеличилась до 18%; доля в объеме спроса сохранилась на уровне 18% от общего объема продаж на первичном рынке Санкт-Петербурга и ЛО.

Общая площадь объектов, по которым Setl Group начал строительство за 2020 г., составляет 1,65 млн кв. м; продаваемая площадь жилых и коммерческих помещений в данных объектах - 872 тыс. кв. м.

По итогам 2020 г. продаваемая площадь объектов Setl Group в активной стадии строительства составила 1,88 млн кв. м.

Реализованная продаваемая площадь за 2020 г. составила 831,8 тыс. кв. м.

Общая адресная программа по итогам 2020 г. составила 7,08 млн кв.м, что на 24,9% больше результата 2019 г.

Результаты деятельности Общества за 2020 г. можно охарактеризовать как соответствующие и опережающие тенденции отрасли.

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

- накопленный опыт - холдинг Setl Group имеет значительный опыт успешной работы на рынке недвижимости (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);

- высокий профессионализм сотрудников

- диверсификация предложения жилой недвижимости по районам основного региона присутствия – строительство и продажа объектов в 9 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

- успешная адаптация к изменяющимся условиям ведения бизнеса, а также к нестабильной экономической ситуации

- принципы диверсификации и интеграции различных направлений бизнеса, заложенные в основу работы Компании.

По итогам 2020 г. по показателю «объем рынка», основываясь на результатах исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», основными конкурентами для себя холдинг считает следующие компании, входящие в ТОП-20 девелоперов на рынке Санкт-Петербурга и пригородной зоны Ленинградской области:

- ЛСР. Недвижимость - СЗ

- ЦДС

- Группа Эталон

- Лидер Групп

- Главстрой-СПб

Совокупная доля указанных конкурентов от общего объема рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляет 29,2%.

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.

➤ 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» и «высокий 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, Металокомплект-М, Артекс, ТД РЕМИКС, БАЛТКЕРАМА.
3. По виду деятельности «брокеридж»: только надежные застройщики, зарекомендовавшие себя на строительном рынке.

Компании холдинга являются ключевыми партнерами ведущих банков - активными участниками в сфере ипотечного кредитования и проектного финансирования 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.

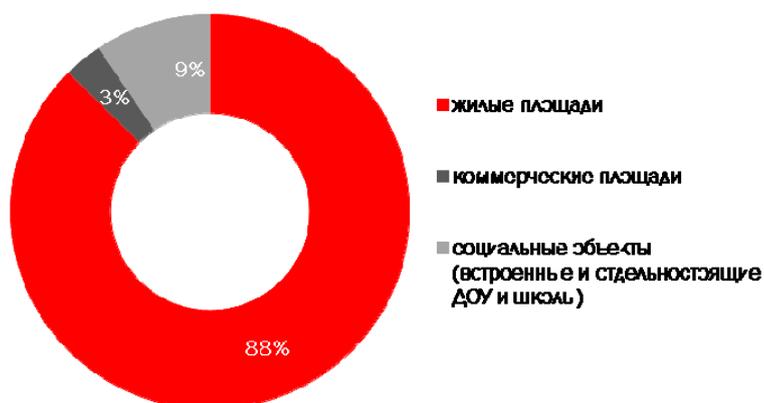
➤ оценка результатов развития Общества по данным направлениям за отчетный период.

Правительственная комиссия по повышению устойчивости российской экономики в 1 квартале 2020 года включила холдинг Setl Group в перечень системообразующих организаций. Такие компании особенно важны для функционирования отрасли, экономики страны и регионов.

В 2020г. холдингом Setl Group введены в эксплуатацию 36 жилых домов и 2 апарт-отеля:

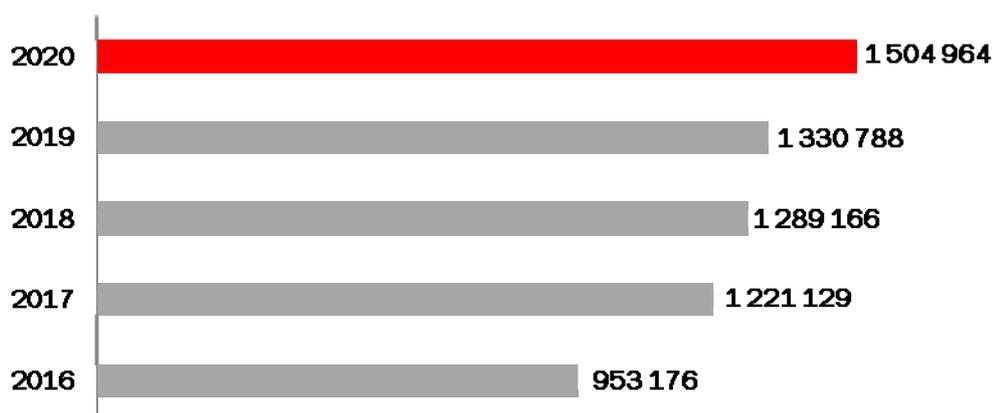
Кроме того, введены в эксплуатацию 9 социальных объектов, включая 2 школы в совокупности на 2 475 мест, 6 детских садов на 1 005 мест и 1 начальную школу с детским садом на 460 мест.

Структура ввода Setl Group в 2020 г. (по типам объектов)



Общая площадь объектов, введенных Setl Group в эксплуатацию в 2020 г., составила 1 505 тыс. кв. м, что на 13,1% превышает аналогичный показатель за 2019 г.

Общая площадь ввода в эксплуатацию объектов, кв.м



В общую площадь введенных в эксплуатацию объектов по итогам 2020 года входят:

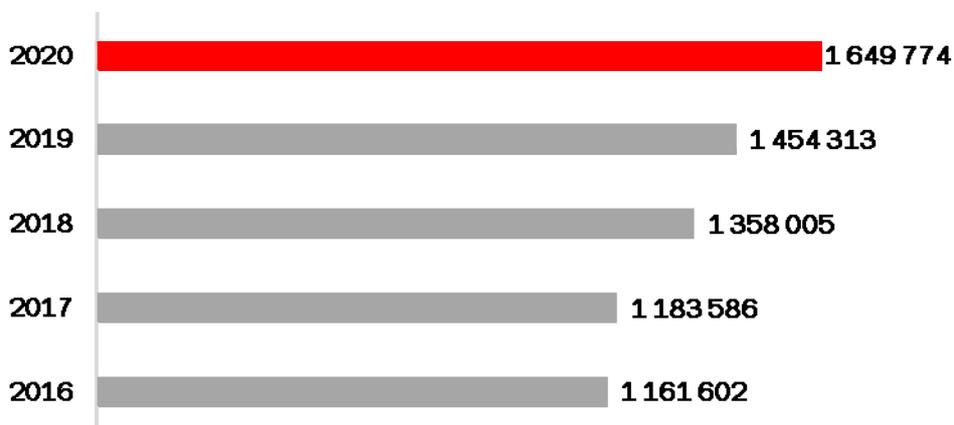
- Жилые объекты со встроенными помещениями и паркингами – 1 385 372 кв. м;
- Социальные и инфраструктурные объекты - 72 218 кв. м;
- Отдельно стоящие паркинги – 47 374 кв. м.

Продаваемая площадь введенных объектов составила 734,7 тыс. кв. м (+4,7% к результату 2019г.).

В 2020г. холдингом Setl Group было начато строительство 47 новых жилых домов.

Общая площадь объектов, по которым начато строительство 2020г., составляет 1 649,8 тыс. кв. м; продаваемая площадь жилых и коммерческих помещений в данных объектах составляет 872 тыс. кв. м (+12,9% к итогу за 2019 год).

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



По итогам 2020 года:

➤ Продаваемая площадь объектов Setl Group в активной стадии строительства составляет 1,88 млн кв. м., что на 7,3 % больше, чем по итогам 2019 г.

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



➤ Продаваемая площадь квартир, апартаментов и коммерческих помещений (включая хозяйственные кладовые) в объектах холдинга Setl Group, по которым получены разрешения на строительство, составляет 2,5 млн кв. м (35,6% от общей адресной программы).

➤ Общая адресная программа на конец 2020 г. составила 7,08 млн кв. м.

➤ 17 проектов в стадии строительства, включая 4 проекта комплексного освоения территории («Солнечный город», «Солнечный город. Резиденции», «Зеленый квартал» и «Чистое небо» в Санкт-Петербурге).

➤ 114 зданий в стадии строительства, в т. ч.:

- 96 жилых домов (корпусов) а также подземные и встроенно-пристроенные паркинги в подавляющем большинстве объектов;

- 12 отдельно стоящих социальных объектов, в т.ч. 3 школы, 8 детских садов и 1 совмещенный социальный объект (начальная школа с детским садом);

- 3 коммерческих объекта – 2 торговых центра в ЖК «Солнечный город» и многофункциональный коммерческий объект в ЖК «Pulse на набережной»;

- 3 отдельно стоящих паркинга в объекте «Зеленый квартал».

Земельный банк холдинга на 31.12.2020г. Составляет 1 000,6 Га в т.ч.:

- под проектируемыми объектами – 817 Га (8,17 млн кв. м);
- под строящимися объектами – 183,6 Га (1,84 млн кв. м).

На территории данных участков холдинг планирует возвести жилые и коммерческие объекты продаваемой площадью 7,08 млн кв. м., в т.ч. по регионам присутствия:

- Санкт-Петербург и Ленинградская обл. – 7 млн кв. м;
- Калининградская область – 0,08 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 6 -7 млн кв.м
- 1,5-2 млн. кв.м. продаваемой площади в стадии строительства
- Поддержание объема ввода в размере более 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

Общество не планирует изменение основных направлений деятельности холдинга.

6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества

В 2020 году Обществом было выплачено 6 782 600 000,00 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 Холдинга, 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 финансирования текущей деятельности, что в целом может негативно повлиять на финансовое положение холдинга.

Несмотря на снижение показателя ввода в эксплуатацию завершенных строительством жилых домов в 2020 г. по сравнению с 2019 г. на рынке Санкт-Петербурга, в холдинге сохраняется тенденция роста данного показателя, что потенциально увеличивает процент привлеченных клиентов на рынке.

➤ 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», в том числе развитие онлайн-продаж.
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, холдинг 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.

У холдинга Setl Group имеются долгосрочные партнерские связи с рядом ведущих производителей региона. 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 вероятность наступления риска снижения объема спроса в краткосрочной перспективе оценивается холдингом как минимальная, факт неисполнения своих обязательств перед инвесторами Общество считает маловероятным.

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

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и (или) услуги холдинга (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность холдинга и исполнение Обществом 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. Однако учитывая сложившуюся тенденцию увеличения стоимости жилья, цены на производимую холдингом продукцию, будут скорее расти, нежели снижаться. Вместе с тем, холдинг имеет все необходимые рычаги для гибкого реагирования на изменения рыночной ситуации.

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. В стране присутствует фундаментальный спрос на новое жилье, однако его уровень по-прежнему сильно связан с платежеспособностью населения и динамикой роста ВВП.

Стоит отметить, что в отличие от некоторых других отраслей строительная отрасль в меньшей степени зависит от импорта оборудования и строительных материалов, поскольку большая часть оборудования и строительных материалов производится в России, а импортные компоненты могут быть успешно заменены отечественными аналогами.

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

В настоящее время наиболее актуальной проблемой, с которой столкнулись все отрасли экономики в стране, является общеэкономическая нестабильность, в том числе вызванная пандемией.

Холдинг не прекращает строительную деятельность, так как она относится к видам непрерывной системообразующей деятельности. Деятельность оперативно корректируется с учетом интересов людей.

Планы компании по вводу объектов в эксплуатацию остаются прежними - все объекты планируется построить и передать в ранее указанные сроки. Любые корректировки графиков строительства носят гибкий и управляемый характер, поэтому не окажут никакого влияния на конечные сроки ввода объектов в эксплуатацию.

Военные конфликты и забастовки в стране и в регионе присутствия холдинга (г. Санкт-Петербург) Общество считает крайне маловероятными. Введение чрезвычайного положения в Санкт-Петербурге и России также маловероятно, несмотря на пандемию.

Регион, в котором Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным. Влияние указанных рисков на деятельность холдинга применительно к Российской Федерации и региону его деятельности оценивается как незначительное.

➤ Финансовые риски

На дату окончания 2020 г. ссудная задолженность Общества 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 2020 года составляет 4,45 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.

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 более 60%. 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 ООО «Сэтл Групп» на уровне «В+» (Прогноз по рейтингу – «стабильный») от международного рейтингового агентства S&P Global Ratings Europe;
- 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, на 31.12.2020 г. отсутствуют, в связи с чем риск, связанный с изменением курса обмена иностранной валюты отсутствует.

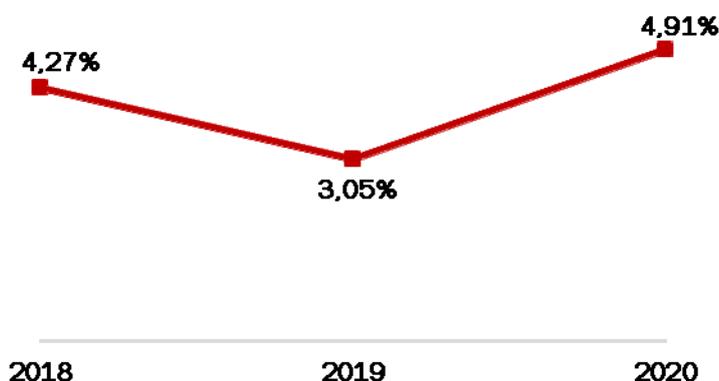
Увеличение стоимости финансирования может возникнуть при резком росте инфляции или появлении более доходных и менее рискованных инструментов на фондовом рынке. Холдинг стремится нивелировать влияние процентного риска, заключая долгосрочные кредитные договоры. Холдинг активно работает над повышением инвестиционной 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 2020 год составила 4,91% (против 3,05% за 2019 год).

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 холдинга.

Риски, влияющие на показатели финансовой отчетности	Вероятность возникновения	Характер изменений в отчетности
Изменение процентных ставок	Средняя	При резких изменениях (роста ставок/снижения) возможно снижение/увеличение размера долговой нагрузки холдинга, так как гибкость кредитного инструмента напрямую зависит от колебания ставок. Договоры заключаются на длительный срок.
Инфляция	Низкая	Инфляция может привести к увеличению затрат холдинга (за счет роста цен на основные средства, материалы, работы и услуги сторонних организаций), к падению прибыли и рентабельности его деятельности. Возможно удорожание заемных средств для холдинга, как следствие, возникновение нехватки оборотных средств предприятия.

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

➤ Правовые риски

Общество не осуществляет экспорт товаров, работ либо услуг. Доля выручки холдинга от деятельности на внешнем рынке в общей консолидированной выручке холдинга Set! Group незначительна. 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.

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. Возможное повышение налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на Общество и холдинг в целом. Компенсировать негативное влияние от повышения налогового бремени на доходы холдинга возможно путем повышения цен на строящееся жилье.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Общества как добросовестного налогоплательщика.

➤ 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 в условиях ограничений, связанных с пандемией, возможно путем различных мер:

1. Меры, направленные на противодействие распространению вируса: максимальное соблюдение требований эпидемиологической обстановки. Предпринят максимально возможный комплекс мер по защите здоровья клиентов и сотрудников:

- офисы продаж работают как в обычном режиме, так и в режиме он-лайн: можно получить консультацию и забронировать любую понравившуюся квартиру, не выходя из дома.

- персонал, участвующий в работе на местах, бесперебойно снабжается необходимыми средствами защиты, обеспечиваются правила соблюдения дистанции; проводятся регулярные тестирования.

2. Поддержание 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).

3. Своевременное качественное исполнение договорных обязательств перед клиентами холдинга: деятельность Setl Group продолжается в том режиме, в тех объемах и темпах, которые предусмотрены обязательствами перед клиентами.

4. Своевременные расчеты с кредиторами.

5. Ведение взвешенной кредитной, инвестиционной и рыночной политики.

6. Соблюдения законодательства РФ.

7. Постоянная проверка контрагентов.

8. Качественный подбор квалифицированного персонала.

Риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении холдинга оценивается Обществом как минимальный по следующим причинам.

В свободном доступе находится информация, на основании которой любым лицом могут быть проанализированы финансовая устойчивость и стабильное финансовое положение Общества и холдинга в целом.

В соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации ООО «Сэтл Групп» осуществляет, в том числе, раскрытие информации в форме:

- бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с РСБУ;

- консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО;

- отчетов эмитента;

- сообщений о существенных фактах.

Дополнительно следует отметить, что Обществом обладает положительной репутацией на финансовом рынке, компании холдинга имеют безупречную кредитную историю. Несмотря на нестабильную экономическую ситуацию, в 2020 году холдингом Setl Group были подписаны 13 кредитных договоров по проектному финансированию объектов холдинга под эскроу счета в 4 банках-партнёрах, что говорит о доверии к холдингу со стороны крупных финансовых институтов.

Компания имеет высокий уровень ликвидности, большой объем собственных средств на счетах, невысокий уровень долговой нагрузки.

Также следует отметить, что в 2020 году национальное рейтинговое агентство АКРА подтвердило ООО «Сэтл Групп» кредитный рейтинг A-(RU), прогноз «Стабильный». В настоящее время это максимальный публичный кредитный рейтинг, присвоенный АКРА (АО) компании в секторе «Строительство и недвижимость». Рейтинг облигационных займов ООО «Сэтл Групп» по методологии АКРА (АО) приравнивается к кредитному рейтингу эмитента.

Также в 2020 году был подтвержден долгосрочный международный кредитный рейтинг «В+», прогноз изменения рейтинга – «Стабильный», от рейтингового агентства S&P Global Ratings Europe.

Следует отметить, что на официальной странице в сети Интернет Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга раскрыта, в том числе, информация о застройщиках, допустивших нарушения 214-ФЗ, а также находящихся в состоянии банкротства. Таким образом, любой потенциальный клиент (контрагент) может проверить отсутствие компаний холдинга в указанных списках.

В соответствии с требованиями 214-ФЗ компании холдинга размещают в Единой информационной системе жилищного строительства информацию о проекте строительства, о застройщике, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома или иных объектов недвижимости.

Риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о качестве продукции (работ, услуг) Общество оценивает, как минимальный, по следующим причинам.

Качество возводимых строительных объектов входящими в холдинг застройщиками регулярно получает признание профессионального сообщества в виде наград и премий, перечень которых приведен на сайте холдинга: https://www.setlgroup.ru/about/licenses_rewards/.

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 инвестиционного контроля (АСИК).

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. 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.

Риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о характере деятельности холдинга в целом Общество оценивает, как минимальный, по следующим причинам.

Холдинг предпринимает меры по улучшению качества взаимодействия со своими клиентами.

ООО "ЦРП "Петербургская Недвижимость" обладает эксклюзивным правом продажи квартир в жилых комплексах девелоперов, входящих в холдинг Setl Group. Все квартиры на первичном рынке компания продает исключительно по тем же ценам, с теми же скидками и на тех же условиях, которые предлагают сами застройщики.

Клиентам предоставляются скидки при 100% оплате стоимости квартиры в объектах девелоперов, входящих в холдинг Setl Group, дополнительные скидки для региональных клиентов, специальные скидки при повторной покупке по карте «Клуба покупателей».

Действует беспроцентная рассрочка от застройщика, условия которой определяются в зависимости от условий реализации объекта.

Специалисты ООО "ЦРП "Петербургская Недвижимость" оказывают следующие бесплатные услуги для своих клиентов:

- организация осмотров строящихся объектов;
- сопровождение сделки, в т.ч., юридическое;

- услуги ипотечного брокера;
- постпродажный сервис.

С 1994 года холдингом введено в эксплуатацию 8,12 млн кв. м общей площади жилых домов в разных районах Санкт-Петербурга, Ленинградской и Калининградской областях.

Результаты деятельности холдинга регулярно получают высокое признание, что выражается в присвоении Setl Group различных наград и премий, перечень которых представлен на сайте холдинга: https://www.setlgroup.ru/about/licenses_rewards/.

Единый ресурс застройщиков (ЕРЗ) присвоил холдингу Setl Group наивысший рейтинг за соблюдение сроков ввода жилья⁵. Рейтинг рассчитывается автоматически на основе накопленной в базе информации о переносах даты ввода объектов. Как отмечается на сайте ЕРЗ, максимальное значение рейтинга (5) означает, что своевременный ввод в эксплуатацию строящихся домов достигает 100%.

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 производной 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 удержание текущей позиции в тройке отраслевых лидеров в Санкт-Петербурге⁶ и РФ⁷. На сегодняшний день холдингом приобретен значительный земельный банк с потенциалом освоения на несколько лет вперед.

Ключевая цель холдинга Setl Group на текущий год - сохранение стабильности и четкое выполнение обязательств перед клиентами.

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.

⁵ <https://erzrf.ru/news/setl-group-prisvoyen-naivysshij-rejting-za-soblyudeniye-srokov-vvoda-zhilya>

⁶ <https://erzrf.ru/top-zastroshchikov/sankt-peterburg?topType=0&date=210101>

⁷ <https://erzrf.ru/top-zastroshchikov/rf?topType=0&date=210101>

8. Перечень совершенных Обществом крупных сделок в отчетном году

В 2020 г. ООО «Сэтл Групп» было совершено 3 крупные сделки.

1. Дата совершения сделки (заключения договора): **04.09.2020 г.**

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

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», Банк ГПБ (АО); выгодоприобретатель: ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **30.09.2027 г.**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **10 386 847 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **62,55%**

Балансовая стоимость активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **16 606 530 тыс. руб. (на 30.06.2020 г.)**

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

Орган управления Общества, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **Общее собрание участников**

Дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **02.09.2020 г.**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Общества, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **02.09.2020 г.**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Общества, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **6/2020**

2. Дата совершения сделки (заключения договора): **24.12.2020 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 Сбербанк; выгодоприобретатель: ООО «Агентство по развитию территории «СОЗИДАНИЕ»**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **23.10.2028 г.**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **3 801 503 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **19,54%; размер сделки в совокупности со всеми обязательствами Поручителя в Банке – 61,51%**

Балансовая стоимость активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **19 451 590 тыс. руб. (на 30.09.2020 г.)**

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

Орган управления Общества, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **Общее собрание участников**

Дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **21.12.2020 г.**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Общества, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **21.12.2020 г.**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Общества, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **9/2020**

3. Дата совершения сделки (заключения договора): **24.12.2020 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 Сбербанк; выгодоприобретатель: ООО «Агентство по развитию территории «СОЗИДАНИЕ»**

Срок исполнения обязательств по сделке, а также сведения об исполнении указанных обязательств: **23.10.2028 г.**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **4 956 042 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **25,48%**

Балансовая стоимость активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **19 451 590 тыс. руб. (на 30.09.2020 г.)**

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

Орган управления Общества, принявший решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **Общее собрание участников**

Дата принятия решения о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки: **21.12.2020 г.**

Дата составления протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Общества, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **21.12.2020 г.**

Номер протокола собрания (заседания) уполномоченного органа управления Общества, на котором принято решение о согласии на совершение или о последующем одобрении сделки в случае: **№9/2020**

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

В 2020 году ООО «Сэтл Групп» было совершено 26 сделок на общую сумму 22 690 892 809 руб., в совершении которых имелась заинтересованность. В отношении 4 из них общим собранием участников Общества были приняты решения о согласии на их совершение.

1) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Инвестиционная компания «Сэтл» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **26 400 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,16%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

2) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «АСС» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

- 1. Шубарев Максим Валерьевич**
- 2. Еременко Илья Анатольевич**

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

3) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Созидание» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

- 1. Шубарев Максим Валерьевич**
- 2. Еременко Илья Анатольевич**

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

4) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Специализированный застройщик «Созидание» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

Информация о лице (лицах), признанном (признанных) в соответствии с законодательством

Российской Федерации лицом (лицами), заинтересованным (заинтересованными) в совершении сделки:

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

5) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Ринова» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

6) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «ИТТ» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

7) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «АРТ «Созидание» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

Шубарев Максим Валерьевич

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

8) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ЗАО «РТ «Петербургская Недвижимость» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

3. Изак Ян Леонидович

4. Луговская Наталья Юрьевна

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

9) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Сэтл Инвест» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

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

10) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «СК «Каменка» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

- 1. Шубарев Максим Валерьевич**
- 2. Еременко Илья Анатольевич**

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

11) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Сэтл Строй» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **324 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **1,99%**

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

- Шубарев Максим Валерьевич**

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

12) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Сэтл Сити» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

- 1. Шубарев Максим Валерьевич**

2. Еременко Илья Анатольевич

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

13) Дата совершения сделки: **01.01.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение лицензионного договора; Лицензиар предоставляет Лицензиату на срок действия договора за вознаграждение, уплачиваемое Лицензиатом, неисключительное право на использование своих товарных знаков на территории РФ.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Специализированный Застройщик «Сэтл Инвест» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **44 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,27%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

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

14) Дата совершения сделки: **29.05.2020**

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 «АРТ «СОЗИДАНИЕ»**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **2 213 971 372 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **12,33%**

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

Шубарев Максим Валерьевич, так как он является контролирующим лицом Общества и Заемщика (владеет долей в размере 70% от уставного капитала Общества, долей в уставном капитале Заемщика не имеет).

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

Дата принятия решение об одобрении сделки: **25.05.2020**

Дата составления протокола: **25.05.2020**

Номер протокола: **3/2020**

15) Дата совершения сделки: **01.07.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение дополнительного соглашения к лицензионному договору; увеличение вознаграждения по договору в связи с получением разрешения на строительство**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Лицензиар), ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Лиговский» (Лицензиат)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **40 672 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,23%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

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

16) Дата совершения сделки: **06.07.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение дополнительного соглашения к договору; по Дополнительному соглашению Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать содействие в заключении кредитного договора между Заказчиком и «Газпромбанк» (Акционерное общество) (далее – Банк) для финансирования затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию объектов недвижимости жилого комплекса (многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой и отдельно стоящий объект дошкольной образовательной организации) расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 236, кадастровый номер участка 78:13:0007319:2047**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Исполнитель), ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский» (Заказчик)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **19 827 485 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,11%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

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

17) Дата совершения сделки: **06.07.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение дополнительного соглашения к договору; по Дополнительному соглашению Заказчик поручает, а Исполнитель принимает на себя обязательства оказать содействие в заключении кредитного договора между Заказчиком и ПАО «Банк «Санкт-Петербург» (далее – Банк) для финансирования затрат по строительству многоквартирных жилых домов со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой, возводимых на земельном участке с кадастровым номером 78:36:0005354:1685, в рамках Разрешения на строительство №78-003-0428.2-2018 от «27» декабря 2018 года**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Исполнитель), ООО «Специализированный застройщик «Созидание» (Заказчик)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **22 773 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,13%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

18) Дата совершения сделки: **12.08.2020 г.**

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

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Займодавец), ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» (Заёмщик)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **46 047 390 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,28%**

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

Шубарев Максим Валерьевич

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

19) Дата совершения сделки: **12.08.2020 г.**

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

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Займодавец), ООО «Специализированный застройщик «Содружество Инвест» (Заёмщик)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **43 444 574 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,26%**

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

Шубарев Максим Валерьевич

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

20) Дата совершения сделки: **15.08.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение договора аренды; Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование часть нежилого здания площадью 1 217 кв. м.**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Арендатор), ООО «Сэтл Эстейт» (Арендодатель)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **24 639 840 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,15%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Еременко Илья Анатольевич

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

21) Дата совершения сделки: **04.09.2020**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение договора поручительства и Договора об открытии аккредитива**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **стороны: ООО «Сэтл Групп», Банк ГПБ (АО); выгодоприобретатель: ООО «Специализированный застройщик «Сэтл-Лиговский»**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **10 386 847 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **62,5%**

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

1) Шубарев Максим Валерьевич, так как он является контролирующим лицом Общества и Заемщика/Плательщика (владеет долей в размере 70% от уставного капитала Общества, долей в уставном капитале Заемщика не имеет).

2) Еременко Илья Анатольевич, так как он является членом Совета директоров Общества и Генеральным директором Заемщика/Плательщика (владеет долей в размере 6% от уставного капитала Общества, долей в уставном капитале Заемщика не имеет).

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

Дата принятия решение об одобрении сделки: **02.09.2020**

Дата составления протокола: **02.09.2020**

Номер протокола: **6/2020**

22) Дата совершения сделки: **07.09.2020 г.**

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

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Займодавец), ОАО «Авангард» (Заёмщик)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **64 475 148 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,39%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Изак Ян Леонидович

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

23) Дата совершения сделки: **24.12.2020**

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

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

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **3 801 503 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **19,54%**

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

Шубарев Максим Валерьевич, так как он является контролирующим лицом Поручителя и ООО «АРТ «СОЗИДАНИЕ» (владеет долей в размере 70% от уставного капитала Общества, долей в уставном капитале Заемщика не имеет).

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

Дата принятия решение об одобрении сделки: **21.12.2020**

Дата составления протокола: **21.12.2020**

Номер протокола: **9/2020**

24) Дата совершения сделки: **24.12.2020**

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

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

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **4 956 042 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **25,48%**

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

Шубарев Максим Валерьевич, так как он является контролирующим лицом Поручителя и ООО «АРТ «СОЗИДАНИЕ» (владеет долей в размере 70% от уставного капитала Общества, долей в уставном капитале Заемщика не имеет).

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

Дата принятия решение об одобрении сделки: **21.12.2020**

Дата составления протокола: **21.12.2020**

Номер протокола: **9/2020**

25) Дата совершения сделки: **28.12.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение договора беспроцентного займа**

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Займодавец), ООО «Сэтл» (Заёмщик)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **125 000 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершенного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,64%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Изак Ян Леонидович

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

26) Дата совершения сделки: **30.12.2020 г.**

Предмет и иные существенные условия сделки: **заключение договора беспроцентного**

займа

Лицо (лица), являющееся стороной (сторонами) и выгодоприобретателем (выгодоприобретателями) по сделке: **ООО «Сэтл Групп» (Займодавец), ООО «Сэтл» (Заёмщик)**

Размер (цена) сделки в денежном выражении: **111 250 000 руб.**

Размер (цена) сделки в процентах от балансовой стоимости активов Общества на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, предшествующего дате совершения сделки: **0,57%**

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

1. Шубарев Максим Валерьевич

2. Изак Ян Леонидович

Орган управления Общества, принявший решение об одобрении сделки: **сделка не одобрялась**

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 Общества, %: 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 Общества, %: 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 Общества, %: 6

4) ФИО: Драпкин Сергей Георгиевич

Год рождения: 1959

Образование: высшее

Основное место работы: Акционерное общество «Санкт-Петербургская Международная Товарно-Сырьевая Биржа» - Вице-президент (период: 21.05.2008 г. – 31.12.2020 г.)

Независимый член совета директоров ООО «Сэтл Групп»

Долей участия в уставном капитале Общества 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 Общества, %: 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 Общества, %: 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 Общества 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 ООО «Сэтл Групп» 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 2019 году (Протокол №2/2019 от 21.03.2019 г.) и годовым общим собранием участников ООО «Сэтл Групп» в 2020 году (Протокол №1/2020 от 03.03.2020 г.)

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

Сведения о размере вознаграждения Председателю Совета директоров:

Наименование показателя	2020
Заработная плата, руб.	2 778 685,91

Компенсаций расходов в отчетном периоде не производилось.

Сведения о размере вознаграждения заместителю Председателя Правления:

Наименование показателя	2020
Заработная плата, руб.	1 608 212,81

Компенсаций расходов в отчетном периоде не производилось

Существующие соглашения относительно таких выплат в отчетном 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

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	6 830	6 368	481
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	83 260	23 664	11 663
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	8 910 881	11 553 714	6 569 429
Отложенные налоговые активы	1180	10 673	11 077	11 470
Прочие внеоборотные активы	1190	43 660	63 628	17 454
Запасы	1210	784	490	120
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	9 119 567	4 494 811	3 582 213
Финансовые вложения краткосрочные	1240	2 140 493	329	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	170 251	179 709	98 325
Прочие оборотные активы	1260	28 140	5 865	5 694
ИТОГО активы	-	20 514 539	16 339 655	10 296 848
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	7 250 000	10 000 000	5 000 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 017	113	96
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	2 380 514	184 120	-
Кредиторская задолженность	1520	1 893 228	675 532	404 445
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	16 482	12 603	10 802
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	11 541 242	10 872 368	5 415 343
Стоимость чистых активов	-	8 973 297	5 467 288	4 881 505

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