

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания участников
Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
(Протокол №9/2022 от «15» марта 2023 г.)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Сэтл Групп»
за 2022 год

Генеральный директор _____ (Изак Я.Л.)

Главный бухгалтер _____ (Климантова И.В.)

Достоверность данных, содержащихся в настоящем годовом отчете, подтверждена Ревизором

Ревизор _____ (Складчикова Н.В.)

2023 г.

Оглавление

1. Общие сведения	3
2. Итоги работы Общества	4
3. Положение Общества в отрасли	6
4. Перспективы развития Общества	10
5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества	10
6. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества	10
7. Сведения об исполнительных органах Общества	11
8. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, членов коллегиального исполнительного органа и членов Совета директоров	11
9. Иные сведения	12
10. Состояние чистых активов Общества	13

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, 6050**

Факс: **отсутствует**

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

Адрес страницы в сети Интернет: **www.setlgroup.ru/investors/**

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.

ООО «Сэтл Групп» (далее также - «Общество») является головной компанией Группы компаний «Сэтл» (далее также – ГК «Сэтл», Группа, Setl Group) и осуществляет координацию основных направлений деятельности организаций, входящих в Группу. ГК «Сэтл» – многопрофильное объединение, консолидирующее ряд компаний, деятельность которых охватывает практически все сегменты рынка недвижимости.

2. Итоги работы Общества

По итогам 2022 года ООО «Сэтл Групп» получило следующие финансовые результаты.

	2021	2022	Изменение 2022/2021
Выручка, тыс. руб.	475 465	502 645	5,72%
Себестоимость, тыс. руб.	-177 331	-189 982	7,13%
Доходы от участия в других организациях, тыс. руб.	13 654 550	6 034 000	-55,81%
Чистая прибыль, тыс. руб.	13 638 122	6 025 341	-55,82%

В 2022 году по сравнению с 2021 годом выручка Общества выросла на 5,72%.

Наблюдается также рост себестоимости на 7,13%.

Большая часть чистой прибыли Эмитента (свыше 90%) формируется не за счет выручки, а от участия в других организациях. В 2022 году доходы от участия в других организациях снизились на 55,81% по сравнению с 2021 годом. Пропорционально снизилась и чистая прибыль Общества в 2022 г. на 55,82% по сравнению с результатами 2021 года. Причиной снижения доходов от участия в других организациях стало уменьшение размера дивидендов в пользу конечных бенефициаров; приоритет при распределении прибыли компаний Группы был отдан реинвестированию полученных доходов в девелопмент объектов недвижимости.

Деятельность ООО «Сэтл Групп» тесно связана с деятельностью входящих в Группу организаций. Учитывая то, что значительную часть в прибыли Общества составляет прибыль от участия в юридических лицах, входящих в Группу, информация о результатах деятельности ООО «Сэтл Групп» приводится с учетом деятельности организаций, входящих в ГК «Сэтл».

На внутреннем рынке деятельность Setl Group осуществляется по следующим направлениям:

- Девелопмент и строительство: Группа 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;
- Предоставление готовой недвижимости в аренду.

Основными показателями, характеризующими деятельность Группы, являются:

- ввод объектов в эксплуатацию;
- начало строительства новых объектов;
- продаваемая площадь объектов в активной стадии строительства;
- общая адресная программа;
- стоимость заключенных контрактов по реализации объектов недвижимости;

- реализованная продаваемая площадь
- средняя цена реализации объектов недвижимости.

Результаты 2022 г. по вводу объектов в эксплуатацию по общей и продаваемой площади показали рост (+27,5% и +24,4% соответственно) и составили 1 794 348 кв. м общей площади и 906 837 кв. м продаваемой площади.

В отчетном периоде наблюдается снижение по показателям «Начало строительства новых объектов» до 668 946 кв. м (-5,2% по продаваемой площади) и «Продаваемая площадь объектов в активной стадии строительства» до 1 593 720 кв. м (-13,6%), однако общая адресная программа Группы выросла на 11,5% и к концу 2022 года составила 13 656 293 кв. м продаваемой площади. Объем в стадии строительства снизился за счет того, что ввод двух объектов (ЖК «Svetlana Park» и ЖК «Зеленый квартал», 4 оч.), запланированный на 2021 г. был перенесен, и указанные объекты были введены в январе 2022 г., что привело к завышению сравнительной базы объема в стадии строительства на конец 2021 г. Также в 2022 г. был досрочно сдан ЖК «Панорама парк Сосновка», 2 оч., что снизило площадь в строительстве на конец 2022 г. На момент утверждения Годового отчета объем продаваемой площади в стадии строительства увеличился до 1 703 240 кв. м.

По итогам 2022 года стоимость заключенных контрактов Setl Group на продажу квартир, апартаментов, коммерческих помещений (включая хозяйственные кладовые) и машиномест в паркингах во всех регионах присутствия составила 133,68 млрд руб. По сравнению с результатом за 2021 г., продажи Setl Group в денежном выражении увеличились на 5,01 млрд руб. (+3,9%). Реализованная продаваемая площадь (без учета машиномест в паркингах) за 2022 год составила 574,55 тыс. кв. м (-20,0% к итогу за 2021 г.)

Средняя цена реализации квартир по итогам 2022 года в объектах холдинга Setl Group во всех регионах присутствия составила 225,7 тыс. руб./кв. м, что превышает среднюю цену реализации квартир по итогам 2021 г. на 30,7%.

Кроме того, в 2022 г. холдингом реализованы по государственным и муниципальным контрактам 2 детских сада общей стоимостью 878,53 млн руб. Данные контракты не включены в статистику продаж.

Показатели относятся к ГК «Сэтл» в целом, охватывая географию деятельности во всех регионах присутствия.

Результаты деятельности Общества за 2022 г. можно охарактеризовать как соответствующие тенденциям отрасли.

В 2022 году ООО «Сэтл Групп» успешно исполнило обязательство по выплате купонных доходов и амортизационных выплат по эмиссионным ценным бумагам Общества на общую сумму 4 569 200 тыс. руб. Произведено полное погашение первого облигационного выпуска в рамках Программы Биржевых облигаций 001P.

Серия	ISIN	Купонный доход, тыс. руб.	Погашение/Частичное погашение, тыс. руб.	ИТОГО платежи, тыс. руб.
001P-01	RU000A0ZYEQ9	137 800	2 250 000	2 387 800
001P-02	RU000A100MG6	536 000	-	536 000
001P-03	RU000A1030X9	635 700	-	635 700
001P-04	RU000A103WQ8	706 800	-	706 800
002P-01	RU000A1053A9	302 900	-	302 900
	ИТОГО, тыс. руб.	2 319 200	2 250 000	4 569 200

17.08.2022 г. ООО «Сэтл Групп» разместил на Московской бирже биржевые облигации серии 002P-01 на сумму 10 млрд руб. Ставка купона установлена на весь срок выпуска в размере 12,15% годовых. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 10 млн штук номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Срок обращения бумаг – 3 года, оферта и амортизация по облигациям не предусмотрены.

3. Положение Общества в отрасли

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

Деятельность ООО «Сэтл Групп» тесно связана с деятельностью входящих в Группу организаций, поэтому информация о деятельности ООО «Сэтл Групп» приводится с учетом деятельности организаций, входящих в ГК «Сэтл».

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

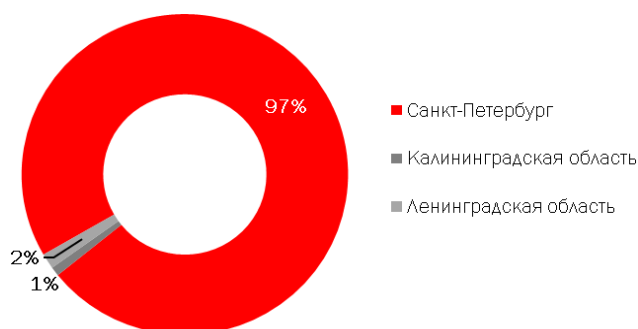
Группа имеет региональную брокерскую сеть на территории России:

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

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

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

Распределение строящихся объектов Setl Group по регионам присутствия на 31.12.2022



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.

• 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 платежеспособностью населения. Основная часть операций Setl Group сосредоточена в Санкт-Петербурге, уровень доходов населения которого хотя и ниже, чем в Москве, но по-прежнему выше, чем в среднем по России.

Покупатели из регионов проявляют повышенный интерес к новостройкам Петербурга. Северная столица имеет большой экономический потенциал. Здесь хорошие перспективы для образования, развития и ведения бизнеса, карьерного роста. Кроме этого, в столицах уровень жизни всегда выше. В то же время, со всеми преимуществами, стоимость жилья дешевле, чем в Москве. По данным Консалтингового центра «Петербургской Недвижимости», с начала 2022 года доля покупок квартир в Петербурге среди жителей других регионов планомерно росла: в январе она составляла 36%, а в осенние месяцы достигла пика – 47-48%. Средний уровень доли сделок в регионах по итогам 2022 года составил 42%. Кроме всего прочего, дополнительный прирост региональных покупателей обеспечивает возможность дистанционного оформления сделок.

В топ лидеров регионального спроса по итогам года вышли покупатели из Москвы и Московской области – их доля составила 6% в общем объеме региональных сделок. Ценовое предложение петербургских новостроек интереснее для покупателей из московского региона: разница в стоимости квадратного метра в объектах аналогичного класса двух столиц может отличаться на 30-40% в пользу Петербурга.

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 сосредоточен основной объем предложения Группы (88%).

В условиях сложной геополитической и общеэкономической нестабильности при покупке жилья покупатели делают свой выбор в пользу надежных застройщиков, зарекомендовавших себя на строительном рынке, каким является Setl Group.

Основные итоговые показатели рынка недвижимости 2022 года отражены в результатах исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» и приведены ниже.

На конец 2022 года объем рынка вырос на 7% по сравнению с показателем на начало 2022 года и составил 10,49 млн кв. м.

С начала 2022 г. на рынок поступило 3,3 млн кв. м жилья. Показатель значительно ниже уровня 2021 г., когда были зафиксированы рекордные объемы пополнения рынка в связи с компенсацией снижения показателей в пандемийном 2020 г. (2021 год – 4,9 млн кв. м, 2020 год – 3,3 млн кв. м). В целом, учитывая снижение активности покупателей на рынке, объем пополнения рынка новым предложением за 2022 год коррелируется с объемом реализации жилья за год.

На 01.01.2023 г. объем предложения составил 4,3 млн кв. м. При сдержанной активности покупателей на рынке на фоне активизации девелоперов по запуску в реализацию новых проектов на конец 4 кв. 2022 г. объем предложения несколько превысил уровень начала года (+9% к 3,9 млн кв. м).

В 2023 г. объемы строительства во всей петербургской агломерации останутся приблизительно на нынешнем уровне, однако в Петербурге спрос и, как следствие, предложение будут сокращаться, а в Ленобласти – наоборот. Этот процесс четко виден уже сейчас. Объем реализации в Петербургской агломерации по итогам 2022 г. составил 2,84 млн кв. м - один из минимальных показателей на рынке недвижимости на уровне 2010-2011 гг. Относительно 2021 г. объем продаж снизился на 21% от кв. м. При этом объем реализации в пригороде за год не снизился, тогда как Петербург продемонстрировал снижение объема спроса на 27% от кв. м.

В 2022 г. покупатели стали более избирательны – им стало важно понимать, во что, помимо квадратных метров, они вкладывают свои деньги. Люди стали чаще обращать внимание на локацию,

удобство общей инфраструктуры, видеонаблюдение, автоматизацию дома и наличие зарядки для электромобиля. Их волнует все: от транспортной доступности до вида из окна. Покупки стали более продуманными.

С начала 2022 г. изменение средних цен предложения на жилье массового спроса в СПб и пригородной зоне ЛО составляют +15% и +16%, соответственно. Средняя цена предложения в бизнес-классе с начала года также увеличилась на +15%, по классу «элита» прирост показателя составляет +14%. Темп роста средних цен в 2022 г. значительно ниже темпа 2021 г.

Стабилизации цен предложения способствовали:

- достаточный объем предложения, в т.ч. за счет выхода в продажу низкобюджетных вариантов
- снижение покупательской активности в условиях продолжающейся экономической нестабильности - рекордно низкий объем спроса
- осторожное поведение застройщиков в политике ценообразования

В 2023 году средний показатель цен на первичном рынке в Петербурге может скорректироваться: спрос поддержат ипотека и субсидированные ставки, скидки и индивидуальные условия для покупателей. Продлена программа льготной ипотеки (ставка — 8%) и существенно расширена программа семейной (ставка — 6%). Реальные ставки, а значит, и ежемесячный платеж будут еще ниже за счет субсидирования со стороны застройщиков и банков.

В целом динамика рынка будет зависеть от размера ключевой ставки и общей экономической конъюнктуры. Однако интенсивная коррекция цен вниз не прогнозируется: проектное финансирование увеличивает себестоимость строительства, дорожают стройматериалы и площадки под девелопмент. Улучшение концепции создаваемых проектов также влияет на рост себестоимости.

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

По результатам 2022 ГК «Сэтл» сохранила лидирующие позиции по объему ввода жилья, оставшись в тройке лидеров и поднявшись на 2 место в РФ¹, и на первом месте по Санкт-Петербургу².

На 31.12.2022 г. по данным ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» доля Setl Group от общего объема рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области увеличилась до 17% (13% в 2021 г.); доля в объеме спроса увеличилась до 20% (19% в 2021 г.) от общего объема продаж на первичном рынке Санкт-Петербурга и ЛО.

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

- неудовлетворенный спрос на рынке недвижимости Северо-Запада;
- нестабильная экономическая обстановка;
- при покупке жилья покупатели делают свой выбор в пользу надежных застройщиков, зарекомендовавших себя на строительном рынке, каким является Setl Group;

и внутренние причины, такие как:

- накопленный опыт - Setl Group имеет значительный опыт работы на рынке недвижимости (с 1994 года). За время работы был возведен ряд современных, качественных домов, в числе которых объекты массового спроса, а также уникальные элитные проекты в историческом центре города;
- известность и узнаваемость брендов Setl Group в основном регионе присутствия:
 - SetlGroup
 - SetlCity
 - ПН (Петербургская Недвижимость)
- принципы диверсификации и интеграции различных направлений бизнеса, заложенные в основу работы Группы;
- наличие в структуре Setl Group эксклюзивного брокера, осуществляющего продажи всех строящихся объектов Группы, а также объектов сторонних застройщиков, работающих на рынке г. Санкт-

¹ <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/rf?topType=1&date=2022>

² <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/sankt-peterburg?topType=1&date=2022>

Петербурга и Ленинградской области (позволяет формировать оперативное представление о рынке, его объеме, тенденциях, динамике показателей);

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

- диверсификация предложения жилой недвижимости по районам основного региона присутствия – предложение жилой недвижимости в строящихся объектах Setl Group представлено в 9-ти районах Санкт-Петербурга, в Ленинградской и Калининградской областях;

- применение систем контроля сроков и качества на строящихся объектах;

- оптимальные сроки строительства жилых объектов (2,5-3 года);

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

- применение схем рассрочки при расчетах с покупателями квартир, коммерческих помещений и машиномест в паркингах.

Рынок недвижимости в России характеризуется наличием достаточного уровня конкуренции. Основными конкурентными факторами в девелоперском бизнесе в России, являются:

- доступность и расположение земельных участков;
- условия и доступность финансовых ресурсов;
- характеристики проектов, качество возводимых объектов;
- репутация застройщика.

В качестве конкурентов Группы в Санкт-Петербурге можно рассматривать строительные компании, осуществляющие деятельность на первичном рынке массового жилищного строительства Санкт-Петербурга. При этом компании-конкуренты должны быть сопоставимы с Setl Group по ключевым показателям – регулярная деятельность на рынке Санкт-Петербурга, ежегодный ввод объектов в эксплуатацию и объемы осуществляемого строительства.

По итогам 2022 г. по показателю «объем рынка», основываясь на результатах исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость», основными конкурентами для Группы являются следующие компании, входящие в ТОП-5 девелоперов на рынке Санкт-Петербурга и пригородной зоны Ленинградской области:

- ЛСР. Недвижимость - СЗ
- ЦДС
- Группа Эталон
- Главстрой-СПб

Совокупная доля указанных конкурентов от общего объема рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляет 24%.

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 Группы 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».

Существующими партнерами Setl Group являются:

1. Организации, оказывающие услуги подряда и генерального подряда.

2. Поставщики строительных материалов, а именно: Группа ЛСР, Беатон, ГК МОНОЛИТ, СТД Петрович, Силта, ЛЕНТЕХСТРОМ, ГК Девиз, ЛИДЕР Пром, ЗАВОД ЖБИ-8, ПО Баррикада, СиБ-центр, ТД АльфаЦем, АДАМАНТ, Мечел, Гудвил, Санк, Ариэль Металл, Металлокомплект-М, Артекс, ТД РЕМИКС, БАЛТКЕРАМА, ВЕЛДОРИС, ТД Идеал, РТСЗ, ТОРГОВЫЙ ДОМ ИМПУЛЬС, Аксиострой, Иннотех, ЭЛКОМ-ЭЛЕКТРО СПб, ТАЛАН, ПСП-Стройснаб, ООО " Мастер", ООО "СКС", "Таркетт", ООО "ПЛП Полифас", ООО "Лидер".

3. По виду деятельности «брокеридж»: только надежные застройщики, зарекомендовавшие себя на строительном рынке.

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

4. 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 Группы компаний «Сэтл»:

1. Ключевая цель Группы - сохранение стабильности и четкое выполнение обязательств перед клиентами. В среднесрочной перспективе в Setl Group 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 на текущем уровне;
- 1,5-2 млн кв. м продаваемой площади в стадии строительства;
- Поддержание высокой диверсификации портфеля проектов по локациям и классам жилья;
- Соблюдение норм обеспеченности проектов социальной инфраструктурой;
- Поддержание объема выручки по МСФО;
- Сохранение присутствия на публичном долговом (облигационном) рынке в долгосрочной перспективе.

2. Повышение эффективности проектов:

- Повышение средней рентабельности проектов за счет сбалансированного подхода при финансовом управлении проектом (достижение оптимальной комбинации объемов продаж, размер которых влияет на наполнение эскроу-счетов и, в т.ч., на процентную ставку по проектному финансированию, и бюджета на стимулирование (субсидирование) ипотечных ставок по совместным программам с банками);
- Экономия на масштабе: проекты классов «комфорт» и «высокий комфорт» продаваемой площадью от 100 тыс. кв. м;
- Повышение эффективности взаимодействия с подрядчиками.

3. Повышение эффективности и результативности внутренних процессов Группы за счет дальнейшей цифровизации операционной деятельности.

Основные направления развития Setl Group:

- Развитие комплексных территорий: как тех, в отношении которых Группой уже принято решение об их реализации и начато строительство, так и новых проектов.
- Развитие новых проектов в сегменте реновации бывших промышленных зон в черте города Санкт-Петербурга

Ключевой задачей развития комплексных территорий является создание качественной городской среды в рамках возводимого проекта: жители кварталов смогут получить все необходимое, не покидая квартал. Следуя принятым европейским стандартам, застройщиком планируется возведение на осваиваемых территориях объектов социального и торгово-коммерческого назначения. Концепция заключается в создании комфортного сомасштабного человеку пространства, отвечающего самым высоким стандартам проживания. Обеспечение населения жильем в комфортной городской среде соответствует основным целям жилищной политики РФ, а также избирательности покупателей в выборе недвижимости.

Общество не планирует изменение основных направлений деятельности Группы.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества

В 2022 году Обществом было выплачено 5 551 361 471 руб. дивидендов в пользу участников Общества.

6. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества

- 1) ФИО: Шубарев Максим Валерьевич

Год рождения: 1968

Доля участия лица в уставном капитале Общества, %: 70

2) ФИО: Изак Ян Леонидович

Год рождения: 1972

Доля участия лица в уставном капитале Общества, %: 24

3) ФИО: Еременко Илья Анатольевич

Год рождения: 1974

Доля участия лица в уставном капитале Общества, %: 6

4) ФИО: Драпкин Сергей Георгиевич

Год рождения: 1959

Независимый член совета директоров ООО «Сэтл Групп»

Долей участия в уставном капитале Общества не имеет.

7. Сведения об исполнительных органах Общества

➤ Информация о единоличном исполнительном органе Общества

Генеральный директор: Изак Ян Леонидович

Год рождения: 1972

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

Доля участия лица в уставном капитале Общества, %: 24

2) Заместитель председателя правления

ФИО: Луговская Наталья Юрьевна

Год рождения: 1975

Долей участия в уставном капитале Общества не имеет.

8. 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 2021 году (Протокол 4/2021 от 02.03.2021 г.) и годовым общим собранием участников ООО «Сэтл Групп» в 2022 году (Протокол №5/2021 от 10.03.2022 г.)

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

Сведения о размере вознаграждения Председателю Совета директоров:

Наименование показателя	2022
Зарботная плата, руб.	4 964 708,30

Компенсаций расходов в отчетном периоде не производилось.

Сведения о размере вознаграждения заместителю Председателя Правления:

Наименование показателя	2022
Зарботная плата, руб.	1 627 588,78

Компенсаций расходов в отчетном периоде не производилось

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

9. Иные сведения

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

10. Состояние чистых активов Общества

Размер чистых активов на конец каждого из последних 3-х завершённых отчетных периодов превышал размер уставного капитала.

На конец 2022 года размер чистых активов Общества вырос на 0,19% по сравнению с 2021 годом.

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	3 966	5 390	6 830
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	72 659	74 503	83 260
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	28 336 789	21 943 747	8 910 881
Отложенные налоговые активы	1180	9 243	10 468	10 673
Прочие внеоборотные активы	1190	159 567	101 678	43 660
Запасы	1210	135	241	784
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	15 733 329	14 724 792	9 119 567
Финансовые вложения краткосрочные	1240	5 041 852	2 775 929	2 140 493
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 253	388 932	170 251
Прочие оборотные активы	1260	6 561	15 234	28 140
ИТОГО активы	-	49 370 353	40 040 915	20 514 539
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	26 942 850	20 000 000	7 250 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	1 017
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	5 526 068	3 600 602	2 380 514
Кредиторская задолженность	1520	3 752 292	3 313 948	1 893 228
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	17 027	19 592	16 482
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	36 238 237	26 934 141	11 541 242
Стоимость чистых активов	-	13 132 115	13 106 774	8 973 297

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