

УТВЕРЖДЕН

Решением общего собрания участников
Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
(Протокол №6/2024 от «25» марта 2024 г.)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Сэтл Групп»
за 2023 год

Генеральный директор _____ (Изак Я.Л.)

Главный бухгалтер _____ (Климантова И.В.)

Достоверность данных, содержащихся в настоящем годовом отчете, подтверждена Ревизором

Ревизор _____ (Складчикова Н.В.)

2024 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	11
6. Состав совета директоров (наблюдательного совета) Общества	11
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	12
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, д. 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, д. 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 2023 года ООО «Сэтл Групп» получило следующие финансовые результаты.

	2023	2022	Изменение 2023/2022
Выручка, тыс. руб.	469 774	502 645	-6,54%
Себестоимость, тыс. руб.	-148 387	-189 982	-21,89%
Доходы от участия в других организациях, тыс. руб.	11 109 884	6 034 000	84,12%
Чистая прибыль, тыс. руб.	10 196 174	6 025 341	69,22%

В 2023 году по сравнению с 2022 годом выручка Общества снизилась на 6,54%.

Наблюдается также снижение себестоимости на 21,89%.

Большая часть чистой прибыли Эмитента (свыше 90%) формируется не за счет выручки, а от участия в других организациях. В 2023 году доходы от участия в других организациях увеличились на 84,12% по сравнению с 2022 годом. Пропорционально увеличилась и чистая прибыль Общества в 2023 г. на 69,22% по сравнению с результатами 2022 года.

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.

	2023	2022
Ввод объектов в эксплуатацию, кв. м общей площади	1 391 142	1 794 348
Ввод объектов в эксплуатацию, кв. м продаваемой площади	724 936	906 837
Начато строительство, кв. м. продаваемой площади	476 900	668 946
Продаваемая площадь объектов в активной стадии строительства, кв. м	1 332 207	1 593 720
Общая адресная программа, кв. м продаваемой площади	12 768 713	13 656 293
Стоимость заключенных контрактов по реализации объектов недвижимости, млрд руб.	164,9	133,7
Реализованная продаваемая площадь, кв. м	697 840	574 552
Средняя цена реализации объектов недвижимости, руб.	230 858	225 736

Результаты 2023 г. по вводу объектов в эксплуатацию по общей и продаваемой площади показали снижение (-22,5% и -20,1% соответственно) и составили 1 391 142 м общей площади и 724 936 кв. м продаваемой площади.

Значительное снижение объема ввода объектов в 2023г. связано с высокой сравнительной базой 2022г., сформировавшейся в результате изменений сроков ввода в эксплуатацию по отдельным проектам: в первой половине января 2022г. были введены в эксплуатацию объекты Svetlana Park, 1 оч. и Зеленый квартал, 4 оч. суммарной общей площадью 177,6 тыс. кв.м, ввод которых изначально предполагался до конца 2021г. ; также в 2022г. был досрочно введен объект Панорама парк Сосновка, 2 оч. общей площадью 116,9 тыс. кв.м.

Кроме того, на динамику ввода в эксплуатацию объектов в 2023г. и в плановом 2024г. оказывает влияние малый объем выданных первичных разрешений на строительство объектов в г. Санкт-Петербург в 2019-2021гг., связанный в т.ч. с введением дополнительной процедуры согласования проектов Градостроительной комиссией города.

Год	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Количество выданных первичных разрешений на строительство в г. Санкт-Петербург, шт.	179	34	42	50	66	81

Долгосрочная стратегия Setl Group не предполагает значительного снижения объемов строительства и объемов ввода в эксплуатацию относительно объемов, достигнутых в 2021-2022г.

В отчетном периоде наблюдается снижение по показателям «Начало строительства новых объектов» до 476 900 кв. м (-28,7% по продаваемой площади), «Продаваемая площадь объектов в активной стадии строительства» до 1 332 207 кв. м (-16,4%) и «Общая адресная программа Группы» до 12 768 713 (-6,5% по продаваемой площади).

Снижение объема продаваемой площади в стадии строительства по итогам 2023 года по сравнению с сопоставимыми данными на 31.12.2022 г. связано с досрочным вводом в эксплуатацию в 2023 г. объекта Pulse Premier, 1 оч. и переносом старта ряда проектов/очередей на январь-февраль 2024 г. по причине совершенствования проектных решений и, как следствие, более длительных сроков получения исходно-разрешительной документации.

В среднесрочном периоде Setl Group планирует выйти на целевые значения объема продаваемой площади в стадии строительства не менее 1,6 млн кв. м.

По итогам 2023 года стоимость заключенных контрактов Setl Group на продажу квартир, апартаментов, коммерческих помещений (включая хозяйственные кладовые) и машиномест в паркингах во всех регионах присутствия составила 164,9 млрд руб. По сравнению с результатом за 2022 г., продажи Setl Group в денежном выражении увеличились на 31,2 млрд руб. (+23,3%). Реализованная продаваемая площадь (без учета машиномест в паркингах) за 2023 год составила 697,8 тыс. кв. м (+21,5% к итогу за 2022 г.)

Средняя цена реализации квартир по итогам 2023 года в объектах холдинга Setl Group во всех регионах присутствия составила 230,9 тыс. руб./кв. м, что превышает среднюю цену реализации квартир по итогам 2022 г. на 2,3%.

Кроме того, в 2023 г. холдингом реализованы по государственным и муниципальным контрактам 2 детских сада и школа общей стоимостью 1,66 млрд 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 2023 г. можно охарактеризовать как соответствующие тенденциям отрасли.

В 2023 году ООО «Сэтл Групп» успешно исполнило обязательство по выплате купонных доходов по эмиссионным ценным бумагам Общества на общую сумму 3 190 030 тыс. руб.

Серия	ISIN	Купонный доход, тыс. руб.
001P-02	RU000A100MG6	134 000
001P-03	RU000A1030X9	635 700
001P-04	RU000A103WQ8	706 800
002P-01	RU000A1053A9	1 211 600
002P-02	RU000A105X64	501 930
ИТОГО, тыс. руб.		3 190 030

09.03.2023 г. ООО «Сэтл Групп» разместило на Московской бирже биржевые облигации серии 002P-02 на сумму 5,5 млрд руб. Ставка купона установлена на весь срок выпуска в размере 12,2% годовых. Облигации размещены по открытой подписке в объеме 5,5 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 Калининградской обл.

Группа имеет региональную брокерскую сеть на территории России:

- ✓ Норильск;
- ✓ Калининград;
- ✓ Мурманск.

На внешнем рынке Setl Group не ведет свою деятельность.

Деятельность Setl Group преимущественно сосредоточена на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области, поэтому далее в разделе представлена характеристика основных регионов присутствия и позиции в них Группы.

Распределение строящихся объектов Setl Group по регионам присутствия на 31.12.2023



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»/«высокий 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» средний уровень доли региональных сделок по итогам 2023 года составил 44%, что на 2 п. п. выше результатов 2021-2022 года (42%). Кроме всего прочего, дополнительный прирост региональных покупателей обеспечивает возможность дистанционного оформления сделок.

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 (94,6%

продаваемой площади квартир - доля класса "комфорт" и "высокий комфорт" в общем объеме строительства Группы на 31.12.2023 г.).

Основные итоговые показатели рынка недвижимости 2023 года отражены в результатах исследования ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» и приведены ниже.

На конец 2023 года объем рынка зафиксирован на уровне 11,2 млн кв. м (с начала года корректировка показателя составила +7%).

По итогам 2023 г. на рынок поступило 3,86 млн кв. м жилья. Показатель превышает уровень прошлого года на 18%. В целом, в 2023 г. объем пополнения рынка новым предложением коррелировал с объемом реализации жилья.

На 01.01.2024 г. объем предложения составил 4,03 млн кв. м. По сравнению с уровнем начала года снижение показателя составило 5%.

По итогам 2023 г. объем спроса в Петербургской агломерации составил 3,65 млн кв. м. Прирост относительно 2022 г. составил +28%. Объем спроса в 2023 г. достиг уровня 2021 г.

В 2023 г. спрос в 1 полугодии оказался на 15% ниже, чем в аналогичном периоде 2022 г., но начал восстанавливаться в конце лета. Ввиду неоднократного повышения ключевой ставки ЦБ РФ, существенного роста ипотечных ставок на рынке, ожидания изменения условий программ гос. поддержки, а также на фоне высоких инфляционных изменений, существенный прирост сделок наблюдался с августа, таким образом, именно результаты 2 полугодия «вывели» 2023 г. на уровень 2021г.

С начала 2023 г. изменение средних цен предложения на жилье массового спроса в СПб и пригородной зоне ЛО составляют +7% и +1%, соответственно. Средняя цена предложения в бизнес-классе с начала года также увеличилась на +1%, по классу «элита» прирост показателя составляет +5%. Темп роста средних цен в 2023 г. значительно ниже темпа 2022 г.

Увеличение средних цен предложения в отчетном периоде произошло на фоне высокой активности покупателей (рост ключевой ставки и ожидание изменений условий ипотечных программ).

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

По результатам 2023 ГК «Сэтл» сохранила лидирующие позиции по объему ввода жилья, оставшись на первом месте по г. Санкт-Петербургу¹.

На 31.12.2023 г. по данным ООО «Консалтинговый центр «Петербургская Недвижимость» доля Setl Group от общего объема рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области составила 14%; доля в объеме спроса составила 19% 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;

¹ <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/sankt-peterburg?topType=1&date=2023>

- наличие в структуре Setl Group эксклюзивного брокера, осуществляющего продажи всех строящихся объектов Группы, а также объектов сторонних застройщиков, работающих на рынке г. Санкт-Петербург 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 8-ми районах Санкт-Петербурга, в Ленинградской области и Калининградской области;
- 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 2023 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
- ПИК
- Самолет

Совокупная доля указанных конкурентов от общего объема рынка Санкт-Петербурга и Ленинградской области составляет 21%.

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, СТА Петрович, Силта, Волма, Бергауф, ЛЕНТЕХСТРОМ, ГК Девиз, ЛИДЕР Пром, ЗАВОД ЖБИ-8, ПО Баррикада, СиБ-центр, ТД АльфаЦем, АДАМАНТ, Мечел, Санк, Ариэль Метал, Металлокомплект-М, Артекс, БАЛТКЕРАМА, ВЕЛДОРИС, ТД Идеал, РТСЗ, ТОРГОВЫЙ ДОМ ИМПУЛЬС, Аксиострой, ООО «Санмпекс»

(АМ-РМ), ООО «ВОДА» (Еско), ООО «РТСЗ» (Ростерм), ТД ЭТМ, АВС-Электо, ТАЛАН, ПСП-Стройснаб, ООО " Мастер", ООО "СКС", ООО «Олимп и К», "Таркетт", ООО "ПЛП Полифас".

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;
- Поддержание продаваемой площади в стадии строительства на уровне 1,5-2 млн кв. м;
- 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);
- 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-Петербург.

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 для человека 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.

В SetlGroup разработаны и внедрены значимые стандарты разной направленности:

Setl 15' – в новых жилых комплексах самые важные услуги и сервисы будут находиться в 15-минутной пешей доступности от дома;

SetlHome – интеллектуальная система, работающая через мобильное приложение;

SetlKids – уникальные игровые площадки, разработанные совместно с детскими психологами;

SetlSport – новая концепция фитнес-площадок;

SetlGreen – стандарт экологичного строительства;

SetlPark – инновационная для петербургского рынка система озеленения территорий жилых комплексов.

Общество не планирует изменение основных направлений деятельности Группы.

5. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов Общества

В 2023 году Обществом было выплачено 8 656 870 128 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: Шестаков Александр Николаевич

Год рождения: 1963

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 2022 году (Протокол №5/2022 от 10.03.2022 г.) и годовым общим собранием участников ООО «Сэтл Групп» в 2023 году (Протокол №9/2023 от 15.03.2023 г.)

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

Сведения о размере вознаграждения Председателю Совета директоров:

<i>Наименование показателя</i>	<i>2023</i>
<i>Заработная плата, руб.</i>	<i>2 712 627,56</i>

Компенсаций расходов в отчетном периоде не производилось.

Сведения о размере вознаграждения заместителю Председателя Правления:

<i>Наименование показателя</i>	<i>2023</i>
<i>Заработная плата, руб.</i>	<i>1 708 534,89</i>

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 2023 года размер чистых активов Общества вырос на 1,52% по сравнению с 2022 годом.

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Нематериальные активы	1110	4 152	3 966	5 390
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	55 566	72 659	74 503
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	26 012 293	28 336 789	21 943 747
Отложенные налоговые активы	1180	8 896	9 243	10 468
Прочие внеоборотные активы	1190	133 249	159 567	101 678
Запасы	1210	135	135	241
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	17 310 482	15 733 329	14 724 792
Финансовые вложения краткосрочные	1240	9 447 389	5 041 852	2 775 929
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	52 432	6 253	388 932
Прочие оборотные активы	1260	5 609	6 561	15 234
ИТОГО активы	-	53 030 203	49 370 353	40 040 915
Заемные средства долгосрочные	1410	24 665 000	26 942 850	20 000 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	9 916 321	5 526 068	3 600 602
Кредиторская задолженность	1520	5 102 423	3 752 292	3 313 948
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	18 169	17 027	19 592
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	39 701 913	36 238 237	26 934 141
Стоимость чистых активов	-	13 328 290	13 132 116	13 106 774

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