

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ-ФИНАНС»

УТВЕРЖДЕН:

Общим собранием участников

ООО «СД-Финанс»

«25» апреля 2025 г.

(Протокол б/н от «25» апреля 2025 г.)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:

Советом директоров

ООО «СД-Финанс»

«23» апреля 2025 г.

(Протокол б/н от «23» апреля 2025 г.)

ГODOVOЙ ОТЧЕТ
ООО «СД-Финанс»
за 2024 год

г. Екатеринбург
2025 год

I. Общие сведения

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Финанс».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «СД-Финанс».

Общество с ограниченной ответственностью «Синара-Девелопмент-Финанс» (далее – ООО «СД-Финанс», Общество) зарегистрировано 20 декабря 2021 года Инспекцией Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга за основным государственным регистрационным номером 1216600075691 на основании решения единственного учредителя от 14 декабря 2021 года.

Общество состоит на налоговом учете в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы № 31 по Свердловской области с 20 декабря 2021 года, ИНН 6685195711, КПП 668501001.

Место нахождения Общества: Российская Федерация, Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург.

Адрес: 620026, Свердловская область, г.о. город Екатеринбург, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, стр. 51, офис 275.

Филиалы Общества:

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Уставный капитал Общества:

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2024 г. составляет 1 201 412 000 (Один миллиард двести один миллион четыреста двенадцать тысяч) рублей, оплачен полностью (100%). Уставный капитал состоит из номинальной стоимости долей его участников. Размер уставного капитала Общества и номинальная стоимость долей его участников определяются в рублях.

Устав Общества:

По состоянию на 31.12.2024 г. действующей редакцией Устава Общества является редакция, зарегистрированная Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 06 июля 2022 г. за ГРН 2226600779800.

Участники Общества:

До 29.01.2024 единственным участником Общества являлся Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Эффект» (регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов Банка России - 3560) под доверительным управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания СГБ» (ОГРН 1076671014518, ИНН/КПП 6671222690/667101001, адрес: 620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Московская, стр. 195, помещ. 736) (ООО «УК СГБ») - доверительный управляющий.

С 29.01.2024 количественный состав участников Общества изменён на основании Договора купли-продажи части доли в уставном капитале ООО «СД-Финанс», удостоверенного 25.01.2024 нотариусом города Москвы Лопатченко Ириной Анатольевной за № 77/701-н/77-2024-2-20. Запись в ЕГРЮЛ внесена 29.01.2024.

С 29.01.2024 участниками Общества являются:

Акционерное общество Группа Синара (ОГРН 1069658112501, ИНН 6658252583, адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, д. 51) владеющее долей в уставном капитале Общества в размере 95,1%, номинальной стоимостью 1 142 542 812 рублей.

Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Эффект» (регистрационный номер в реестре паевых инвестиционных фондов Банка России - 3560) под доверительным управлением ООО «УК СГБ», владеющий долей в уставном капитале Общества в размере 4,9%, номинальной стоимостью 58 869 188 рублей.

Сведения об управляющей компании, осуществляющей управление паевым инвестиционным фондом:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания СГБ» (ОГРН 1076671014518, ИНН 6671222690, КПП 667101001, адрес: 620144, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Московская, 195, помещ. 736) - доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный «Эффект».

Общество владеет долями в уставных капиталах следующих обществ (далее – Дочерние общества):

ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (ОГРН 1136685019723, ИНН 6685040700, КПП 668501001), Общество владеет долей в уставном капитале в размере 100%, номинальной стоимостью 929 428 299 рублей.

ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (ОГРН 1196658078847, ИНН 6685169140, КПП 668501001), Общество владеет долей в уставном капитале в размере 0,01%, номинальной стоимостью 49 500 рублей (второй участник Общества - ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент», владеющий долей в размере 99,99%, номинальной стоимостью 494 950 500 рублей).

ООО Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент-Юг» (ОГРН 1186658094292, ИНН 6685157480, КПП 668501001), Общество владеет долей в уставном капитале в размере 0,1%, номинальной стоимостью 10 рублей (второй участник Общества - ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент», владеющий долей в размере 99,9%, номинальной стоимостью 9 990 рублей).

Органы Общества:

- Общее собрание участников Общества (высший орган управления);
- Совет директоров Общества;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

II. Положение Общества в отрасли

Тенденции развития Общества в 2024 году в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям.

Для улучшения своего положения в отрасли Общество и Дочерние общества, являющихся застройщиками, выполняющих функции заказчика/инвестора/инвестора-застройщика и реализующих девелоперские проекты, планирует в ближайшее время предпринять следующие меры:

1) сосредоточение внимания на строительстве объектов с оптимальными параметрами эффективности инвестирования, осуществление корректирующих мероприятий по реализуемым проектам с целью достижения ранее запланированных результатов;

2) осуществление оптимизированного управления деятельностью за счет:

- стандартизации и единой координации бизнес-процессов;
- оптимизации затрат при инвестировании в проекты;
- использования принципов портфельного управления в отношении проектов жилищного строительства;
- единой маркетинговой, рекламной, кадровой политик, а также политики цифровизации;

3) развитие системы маркетинга как инструмента информационного обоснования для принятия управленческих решений (в части создания продукта, его продвижения, а также обоснования решений по выбору перспективных земельных участков);

4) развитие системы отбора и оценки перспективных земельных участков для проектов жилищного строительства;

5) развитие системы мониторинга инвестиционно-строительных проектов;

6) развитие системы управления рисками инвестиционно-строительных проектов.

В качестве основных факторов, влияющих как на состояние отрасли в целом, так и на деятельность Общества, Дочерних обществ, можно указать:

- значительный рост себестоимости строительства вследствие инфляционного роста цен на строительные материалы и трудовые расценки;
- прекращение программы бездресной льготной ипотеки, что отрицательно сказалось на объеме продаж жилой недвижимости во 2-м полугодии 2024г.;
- сохранение программы льготной семейной ипотеки, которая смягчила падение спроса и цен на жилье.

На положение Общества и Дочерних обществ, в отрасли повлияло также развитие конкурентной среды. На рынке недвижимости 2024 год характеризовался следующим:

1. Сохраняется максимальный показатель объема введенного в эксплуатацию жилья в Екатеринбурге – 1,8 млн. м² (97% от уровня 2023г.). Объем строящегося жилья Екатеринбурга в 2024г.

составил в течение года 4,8 млн. м² (+26% к 2023г.). По-прежнему, Екатеринбург по этому показателю находится на четвертом месте в стране после Москвы, Санкт-Петербурга и Краснодара. Объем предложения квартир на первичном рынке составил на конец 2024г. 56 тыс. квартир, что является рекордно высоким уровнем предложения.

2. Опережающий инфляцию рост цен на первичном рынке в Екатеринбурге: средняя цена квартир выросла на 19% в сравнении с 2023г. Рост цен на вторичном рынке составил 8,6% к 2023г. Рост цен на первичном рынке Волгограда составил +18% к 2023г. (средняя цена 138 т.р./м² в декабре 2024г.)

3. Снижение продаж на первичном рынке (количество зарегистрированных ДДУ ~26 тыс. штук) на 41% к уровню 2023г., в Волгоградской области снижение количества ДДУ на 38% к 2023г. (5,1 тыс. штук).

4. Продолжающийся рост конкуренции на рынке Екатеринбурга, в 2024г. на рынок пришли 33 новых девелопера, преимущественно федеральные. В Волгограде уровень конкуренции сохраняется на прежнем уровне.

В 2024 году дочерние общества ООО «СД-Финанс» выполняли следующие функции:

- функции инвестора-застройщика в г. Волгограде (ЖК «Level Up»; ЖК «Университетский»; ЖК «Романовъ Комфорт», ЖК «Крылья Качи»);
- функции инвестора/инвестора-застройщика в г. Екатеринбурге (КОТ «Новокольцовский», КОТ «Товарный Двор», ЖК по ул. 8 Марта, д.204, ЖК по ул. Автоматики,2, ЖК по ул. Посадская, 23, ЖК по ул. 40-лет Комсомола 2Б).

III. Перспективы развития Общества

Планы будущей деятельности Общества неразрывно связаны с планами по развитию девелоперской деятельности.

Ближайшими планами Общества и Дочерних обществ, является реализация существующих проектов, находящихся на разных стадиях инвестиционного процесса.

Среднесрочными перспективами являются закрепление и усиление позиций на рынке жилой недвижимости, расширение географии присутствия за счет реализации новых проектов.

IV. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества и Дочерних обществ

Анализ факторов риска, связанных с хозяйственной деятельностью Общества и Дочерних обществ, в частности:

- отраслевые риски;
- страновые и региональные риски;
- финансовые риски;
- правовые риски.

4.1. Отраслевые риски

Деятельность Общества в строительной отрасли связана со следующими рисками:

- дефицит и существенный рост стоимости строительных материалов, оборудования и расценок на работы, ведущий к росту себестоимости строительства, как результат, снижению рентабельности деятельности;
- снижение количества сделок на первичном рынке жилья в 2025 г. в связи с отсутствием массовых инструментов приобретения жилья для населения;
- конкуренция среди застройщиков за платежеспособных покупателей в условиях большого объема нераспроданных объектов недвижимости.

4.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионах, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность.

Данные риски находятся вне контроля Общества.

Общество оценивает экономическую ситуацию в Российской Федерации как нестабильную в краткосрочном периоде и слабо прогнозируемую в долгосрочном периоде.

Основными политическими и экономическими рисками России являются:

- Геополитические события, которые скажутся на дефиците федерального бюджета, могут привести к девальвации рубля и волатильности фондового рынка.

- Снижение реального уровня доходов населения и платежеспособного спроса на первичном рынке недвижимости, зависимость спроса от программ льготного ипотечного кредитования.

Общество оценивает политическую ситуацию в Свердловской области как стабильную.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в регионах, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, имеют низкую вероятность.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.

Регионы, в которых Общество осуществляет основную деятельность, не характеризуются повышенной опасностью стихийных бедствий, не являются удаленными и труднодоступными.

Влияние указанных рисков на деятельность Общества применительно к Российской Федерации и регионам его деятельности оценивается как незначительное.

4.3. Финансовые риски

Подверженность Общества рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью Общества либо в связи с хеджированием, осуществляемым Обществом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков.

Рост процентных ставок может оказать неблагоприятное влияние на финансовые результаты Общества, поскольку это непосредственно снижает рентабельность бизнеса Общества, а также может повлечь сдвиг сроков старта строительства проектов.

Хозяйственная деятельность Общества частично зависима от импортных поставок и не связана с экспортными операциями. Сделки приобретения импортного оборудования хеджируются Обществом с помощью покупки иностранной валюты. Таким образом, финансовое состояние Общества, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности подвержены валютным рискам в средней степени.

4.4. Правовые риски

Общество не осуществляет экспорт товаров, работ либо услуг. 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, функционирующих на территории Российской Федерации, и могут рассматриваться как общестрановые.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Поскольку к деятельности Общества не применяется каких-либо особых режимов налогообложения, а также в связи с тем, что Общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней, то налоговые риски Общества должны рассматриваться как минимальные в рамках деятельности добросовестного налогоплательщика.

Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

V. Состав органов Общества

Решением общего собрания участников Общества (протокол от 30.04.2024 г.) избран Совет директоров Общества в следующем составе:

1. Старков Юрий Борисович;
2. Уфимцев Тимур Александрович;
3. Леш Виктор Николаевич;
4. Овсянников Анатолий Николаевич.

Решением Совета директоров (Протокол заседания Совета директоров Общества б/н от 17.05.2024)

Председателем Совета директоров Общества избран Уфимцев Тимур Александрович, Секретарем Совета директоров Общества – Гнилоквас Марина Валерьевна.

Также решением Совета директоров Общества (протокол б/н от 17.05.2024 г.) сформирован Комитет по стратегии и устойчивому развитию при Совете директоров Общества в составе:

1. Старков Юрий Борисович;
2. Казанцев Сергей Александрович;
3. Долгих Игорь Михайлович.

В соответствии с Уставом Общества полномочия единоличного исполнительного органа осуществляет Генеральный директор.

Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Генеральным директором является Скибицкая Екатерина Павловна, избранная на должность на основании решения совета директоров (протокол от 13.12.2024 года, сроком на 3 (три) года, с 20.12.2024 по 19.12.2027 года (включительно). Ранее генеральным директором также являлась Скибицкая Е.П.

VI. Чистые активы Общества

Наименование показателя	2022 год (по состоянию на 31.12.2022 г.)	2023 год (по состоянию на 31.12.2023 г.)	2024 год (по состоянию на 31.12.2024 г.)
Чистые активы Общества (тыс. руб.)	1 202 426	1 204 369	1 705 089
Уставный капитал Общества (тыс. руб.)	1 201 412	1 201 412	1 201 412

VII. Чистая прибыль

Чистая прибыль Общества по итогам 2024 финансового года составила 500 720 735 (пятьсот миллионов семьсот двадцать тысяч семьсот тридцать пять) рублей 23 копейки.

VIII. Отчет о распределении чистой прибыли между участниками Общества

Чистая прибыль в 2024 году не распределялась, дивиденды не выплачивались.

IX. Сведения о крупных сделках, совершенных в 2024 году

В 2024 году Обществом были совершены следующие крупные сделки:

№ п/п	Реквизиты сделки (номер, дата), предмет, стороны	Цена сделки (максимальный предел в руб.)	Решение об одобрении сделки
1.	<p>Взаимосвязанные сделки по проекту «Новокольцовский, дом б», заключенные в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (Заемщик) перед ПАО Сбербанк (Кредитор) по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B00RIV от 15.12.2023 (дата формирования) (далее в пунктах 1, 1.1 и 1.2 – Кредитный договор).</p> <p>Сумма кредита: 2 793 000 000 руб.</p> <p>Дата погашения: 28.12.2026.</p> <p>Целевое назначение: финансирование/ рефинансирование затрат по строительству многоквартирного шестисекционного жилого дома (№ 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6 по ПЗУ) переменной этажности 14/15/16 этажей (в т.ч. количество подземных этажей – 1), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Сибирский тракт – ЕКАД - автодорога «Екатеринбург-Кольцово» – ул. Чистая (далее – Объект), в том числе, но не исключительно на оплату выполняемых работ по строительству Объекта, а также финансирование текущей деятельности.</p>	<p>не более 5 562 745 299, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, составляет не более 7 298 234 899</p>	<p>Решение единственного участника № 20 от 22.01.2024</p>
1.1.	<p>Договор поручительства № ДП02_160B00RIV от 26.01.2024 (дата формирования).</p> <p>Стороны: Банк – ПАО Сбербанк; Поручитель – Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.12.2029.</p>	<p>не более 4 633 317 000, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, составляет не более 6 368 806 600</p>	
1.2.	<p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д302_160B00RIV от 30.01.2024.</p> <p>Стороны: Залогодержатель – ПАО Сбербанк; Залогодатель – Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 руб.</p> <p>Срок последующего залога: 28.12.2029.</p>	<p>929 428 299</p>	

2.	<p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «ЖД 5 квартала №2.3 комплексной застройки в районе «Новокольцовский»</u> заключенные в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» (Заемщик) перед ПАО Сбербанк (Банк, Кредитор) по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B00WVF2LZ от 27.05.2024 (дата формирования) (далее в пунктах 2, 2.1 и 2.2 – Кредитный договор).</p> <p>Сумма кредита: 2 852 695 000 руб.</p> <p>Дата погашения: 28.12.2027.</p> <p>Целевое назначение: финансирование/ возмещение ранее понесенных затрат за счет собственных средств Заемщика по строительству Четвертой очереди строительства (ЖД5) квартала №2.3 комплексной застройки в районе «Новокольцовский» в границах Сибирского тракта – Екатеринбургской кольцевой автодороги - автодороги «Екатеринбург – Кольцово» – ул. Чистой в г. Екатеринбурге - шестисекционного многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения (№1 по ПЗУ), расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах Сибирского тракта – бульвара Новосинарского – улицы Алексея Пискунова (далее – Объект), в том числе, но не исключительно на оплату выполняемых работ по строительству Объекта, а также для финансирования текущей деятельности Заемщика.</p>	<p>не более 6 083 775 299, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, не более 9 914 592 299</p>	<p>Протокол внеочередного общего собрания участников б/н от 25.06.2024</p>
2.1.	<p>Договор поручительства №ДП02_160B00WVF2LZ от 03.07.2024 (дата формирования).</p> <p>Стороны: Банк – ПАО Сбербанк; Поручитель – Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.12.2030.</p>	<p>не более 5 154 347 000, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, не более 8 985 164 000</p>	
2.2.	<p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью №Д302_160B00WVF2LZ от 03.07.2024.</p> <p>Стороны: Залогодержатель – ПАО Сбербанк; Залогодатель – Общество;</p> <p>Предмет: последующий залог 100% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 929 428 299 руб.</p> <p>Срок последующего залога: 28.12.2030.</p>	<p>929 428 299</p>	

3.	<p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Полоненко 12»</u>, заключенные в качестве обеспечения исполнения обязательств ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (Заемщик) перед ПАО Сбербанк (Банк, Кредитор) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №160B00W6X2LZ от 22.05.2024 (дата формирования) (далее в пунктах 3, 3.1, 3.2 – Кредитный договор).</p> <p>Сумма кредита: 889 860 000 руб.</p> <p>Дата погашения: 28.12.2026.</p> <p>Целевое назначение: финансирование затрат/ возмещение ранее понесенных затрат за счет собственных средств Заемщика по строительству многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Полоненко, 12 (далее – Объект), в том числе, но не исключительно на оплату выполняемых работ по строительству Объекта, а также финансирование текущей деятельности Заемщика.</p>	<p>не более 1 422 375 500, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, не более 2 227 254 500</p>	<p>Протокол внеочередного общего собрания участников б/н от 27.06.2024</p>
3.1.	<p>Договор поручительства № ДП02_160B00W6X2LZ от 03.07.2024 (дата формирования).</p> <p>Стороны: Банк – ПАО Сбербанк; Поручитель – Общество.</p> <p>Предмет: солидарная ответственность за исполнение Заемщиком всех обязательств по Кредитному договору.</p> <p>Срок поручительства: по 28.12.2029.</p>	<p>не более 1 422 326 000, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, не более 2 227 205 000</p>	
3.2.	<p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ02_160B00W6X2LZ от 03.07.2024.</p> <p>Стороны: Залогодержатель – ПАО Сбербанк; Залогодатель – Общество.</p> <p>Предмет: последующий залог 0,01% доли в уставном капитале Заемщика, номинальной стоимостью 49 500 руб.</p> <p>Срок последующего залога: 28.12.2029.</p>	<p>49 500</p>	

Х. Отчет о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, заключенных Обществом в 2024 году

В соответствии с п. 9. ст. 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» и пп. 23 п. 13.2 Устава Общества положения ст. 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» (заинтересованность в совершении сделок) к Обществу не применяются.

В 2024 году Общество заключало сделки с заинтересованностью на рыночных условиях. Условия заключения данных сделок проходят предварительную экспертизу профильными службами Общества.

XI. Дополнительная информация

Информация об аудиторе Общества:

Общество подлежит обязательному аудиту.

Решением общего собрания участников Общества (Протокол очередного (годового) общего собрания участников Общества от 30.04.2024 г.) аудитором Общества утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Листик и Партнеры» (ОГРН 1027402317920, ИНН 7447032686, место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, ул. Пушкина, д. 6В, сокращенное наименование: ООО «Листик и Партнеры», является корпоративным членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), номер в реестре аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов (ОРНЗ): 11606060856 от 21 ноября 2016 г.).

Генеральный директор



Е.П. Скибицкая