

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ-ФИНАНС»**

УТВЕРЖДЕН:
Единственным участником
ООО «СД-Финанс»
« 7 » июня 2022 г.
(Решение № 6 от « 7 » июня 2022 г.)

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ
ООО «СД-Финанс»
за 2021 год**

г. Екатеринбург
2022 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. Екатеринбург.

Адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, стр. 51, пом. 275.

Филиалы Общества:

Общество не имеет филиалов и обособленных подразделений.

Уставный капитал Общества:

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2021 г. составляет 1 201 412 000 (Один миллиард двести один миллион четыреста двенадцать тысяч) рублей, оплачен полностью (100%). Уставный капитал Общества равен номинальной стоимости доли его единственного участника. Размер уставного капитала Общества и номинальная стоимость доли его участника определяются в рублях.

Устав Общества:

По состоянию на 31.12.2021 г. действующей редакцией Устава Общества является редакция, зарегистрированная Инспекцией Федеральной налоговой службы России по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга 20 декабря 2021 г. за ГРН 1216600075691.

Сведения об участнике Общества:

Закрытый паевой инвестиционный комбинированный фонд «Эффект» (регистрационный номер ЗПИФ комбинированный «Эффект» - 3560 в реестре паевых инвестиционных фондов Банка России). Размер доли в уставном капитале – 100%, номинальной стоимостью 1 201 412 000 рублей.

Сведения об управляющей компании, осуществляющей управление паевым инвестиционным фондом:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания СГБ» (ОГРН 1076671014518, ИНН 6671222690, КПП 668501001, адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 83) - доверительный управляющий ЗПИФ комбинированный «Эффект».

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 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).

Органы управления Общества:

- единственный участник Общества (высший орган управления);
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

II. Положение Общества в отрасли

Тенденции развития Общества в 2021 году в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям.

Принимая во внимание владение Обществом долями в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» и уставном капитале ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» (дочерние общества), являющихся застройщиками объектов жилой и коммерческой недвижимости в городе Екатеринбурге, Геленджике, Волгограде, Волгоградской области для улучшения своего положения в отрасли Общество планирует в ближайшее время предпринять следующие меры:

1) сосредоточение внимания на инвестировании дочерним обществом строительства объектов с оптимальными параметрами эффективности, осуществление корректирующих мероприятий по проектам, реализуемым дочерним обществом с целью достижения ранее запланированных результатов;

2) осуществление оптимизированного управления деятельностью Общества и дочернего общества за счет:

- стандартизации и единой координации бизнес-процессов;
- оптимизации затрат при инвестировании в проекты;
- единой маркетинговой, рекламной и кадровой политики;

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.

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

- негативное влияние пандемии COVID-19 на рынок стройматериалов, цепочки поставок и доступность трудовых ресурсов, вызвавшее существенное удорожание стройматериалов и трудовых ресурсов;
- инфляционные ожидания населения, в результате которых многие предпочли покупку жилья в ипотеку вместо стратегии накоплений;
- продление государственной программы льготного ипотечного кредитования, стимулировавшей спрос и цены на жилье.

На положение Общества в отрасли также оказывает влияние развитие конкурентной среды. На рынке недвижимости 2021 год характеризовался следующим:

1. Расширение предложения на первичном рынке на фоне снижения ипотечных ставок в течение 2021 года запустили процесс роста цен. Активный рост цен на первичном рынке (Екатеринбург: +20% к 2020г., Волгоград: +26,5% к 2020г.).

2. Объем строительства жилья Екатеринбурга в 2021г. вырос относительно 2020г. (к концу года рекордный объем - 3,4 млн. м² в стадии строительства, 30 тыс. квартир - объем предложения, +50% к 2020г.).

3. Рост продаж на первичном рынке Екатеринбурга (количество зарегистрированных ДДУ) составил +14% к уровню 2020г., это произошло за счет следующих факторов:

- эффект «дешевой ипотеки» как результат продления программы льготной ипотеки после 1 июля 2020г.
- снижение ставок по депозитам и инфляционные ожидания населения, которые привели к активизации инвесторов на рынке недвижимости.

В 2021 году дочерние общества ООО «СД-Финанс» выполняли следующие функции:

- функции инвестора-застройщика в г. Волгограде (жилой дом «Романовъ 2-я очередь», жилой дом «Полоненко 10», 5-я очередь жилого микрорайона «Новый свет»);
- функции инвестора-застройщика в г. Екатеринбурге (ЖК по ул. Амундсена, д. 57, ЖК по ул. Д.Зверева, д. 11, КОТ «Новокольцовский», КОТ «Товарный Двор», ЖК «Солнечный, Блок 3.5» в жилом районе «Солнечный», ЖК по ул. 8 Марта, 204г.).

III. Перспективы развития Общества

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

Ближайшими планами Общества является реализация существующих проектов дочерних обществ, находящихся на разных стадиях инвестиционного процесса. Кроме того, Общество планирует выйти на рынок корпоративных облигаций. Привлеченное финансирование Общество планирует направить на рефинансирование кредитов и пополнение земельного банка дочерних обществ.

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

IV. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

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

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

4.1. Отраслевые риски

Деятельность дочерних обществ ООО «СД-Финанс» в строительной отрасли связана со следующими рисками:

- дефицит и существенный рост стоимости основных строительных материалов и расценок на работы, ведущий к росту себестоимости строительства, увеличению сроков строительства, как результат - снижению рентабельности деятельности проектов дочерних обществ;
- снижение спроса и количества сделок на первичном рынке жилья во втором полугодии 2022 г.;
- рост цен на земельные участки для строительства жилья, конкуренция среди крупных застройщиков за перспективные участки.

4.2. Становые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионах, в которых Общество и его дочерние общества зарегистрированы в качестве налогоплательщиков и/или осуществляют 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:

- Риск терроризма в связи с участием России в антитеррористических мероприятиях. Вероятность данного риска оценивается как высокая.
- Геополитические события, которые приведут к дефициту федерального бюджета, сокращению резервного фонда, падению курса рубля и фондового рынка.
- Снижение реального уровня доходов населения и платежеспособного спроса на первичном рынке недвижимости. Вероятность подобного рода рисков оценивается как высокая.

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 и его дочерние общества зарегистрированы в качестве налогоплательщиков и/или осуществляют основную деятельность, Общество считает маловероятными.

Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона, в которых Общество и его дочерние общества зарегистрированы в качестве налогоплательщиков и/или осуществляют 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 и его дочерние общества осуществляют 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 и его дочерних обществ 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 приведет к тому, что дочерние организации Общества вынуждены будут сокращать финансирование проектов.

Хозяйственная деятельность Общества независима от импортных поставок и не связана с экспортными операциями. Таким образом, финансовое состояние Общества, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности подвержены валютным рискам в средней степени.

4.4. Правовые риски

Общество и его дочерние общества не осуществляют 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 и его дочерних обществ 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 и его дочерних обществ, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

V. Состав органов управления Общества

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 единственного учредителя от 14 декабря 2021 года сроком на 3 (три) года.

VI. Чистые активы Общества

Наименование показателя	2021 год (по состоянию на 31.12.2021 г.)
Чистые активы Общества (тыс. руб.)	1 201 415
Уставный капитал Общества (тыс. руб.)	1 201 412

VII. Чистая прибыль

Чистая прибыль Общества по итогам 2021 финансового года составила 2 995 (Две тысячи девятьсот девяносто пять) рублей 16 копеек.

VIII. Отчет о распределении чистой прибыли между участниками Общества

Чистая прибыль не распределялась, дивиденды не начислялись.

IX. Сведения о крупных сделках, совершенных в 2021 году

В 2021 году Обществом была совершена следующая крупная сделка:

№ п/п	Реквизиты сделки (наименование, предмет, стороны)	Сумма сделки (руб.)	Решение об одобрении сделки
1.	Договор о передаче вклада (доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» номинальной стоимостью 929 428 299 руб.) в уставный капитал Общества Учредитель – ООО «УК СГБ» Общество – ООО «СД-Финанс»	1 201 402 000	Решение № 1 единственного участника от 21.12.2021

X. Отчет о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, заключенных Обществом в 2021 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.

XI. Дополнительная информация

Информация об аудиторе Общества:

Решением единственного учредителя Общества (Решение б/н от 14.12.2021 г.) аудитором Общества утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Листик и Партнеры» (ОГРН 1027402317920, ИНН 7447032686).

Сокращенное наименование: ООО «Листик и Партнеры».

Место нахождения: 454090, Челябинская область, город Челябинск, ул. Пушкина, 6.

Компания 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.

При этом обязательному аудиту Общество не подлежит.

Генеральный директор

Е.П. Скибицкая



Генеральный директор
ООО «СД-Финанс»

Е.Л. Скибицкая

