

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СИНАРА-ДЕВЕЛОПМЕНТ-ФИНАНС»

УТВЕРЖДЕН:
Единственным участником
ООО «СД-Финанс»
«18» апреля 2023 г.
(Решение № 14 от «18» апреля 2023 г.)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
ООО «СД-Финанс»
«25» апреля 2023 г.
(Протокол б/н от «25» апреля 2023 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ООО «СД-Финанс»

за 2022 год

г. Екатеринбург
2023 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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.

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».

Общество владеет долями в уставных капиталах следующих обществ:

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).

Органы управления Общества:

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

II. Положение Общества в отрасли

Тенденции развития Общества в 2022 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» (далее - 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 дочерними обществами строительства объектов с оптимальными параметрами эффективности, осуществление корректирующих мероприятий по проектам, реализуемым дочерними обществами с целью достижения ранее запланированных результатов;

2) осуществление оптимизированного управления деятельностью Общества и дочерними обществами за счет:

- стандартизации и единой координации бизнес-процессов;
- оптимизации себестоимости строительства объектов;
- цифровизации процессов управления строительной деятельностью на основе поэтапного внедрения BIM-технологии;
- оптимальной 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:

- меры государственной поддержки строительной отрасли в 2022 году, в том числе продление программы льготной ипотеки, которая поддержала спрос и цены на жилье;
- развитие государственных адресных инвестиционных программ, направленных на создание инфраструктурных объектов.

На положение Общества в отрасли также оказывает влияние развитие конкурентной среды.

На рынке недвижимости 2022 год характеризовался следующим:

1. Достигнут исторический максимум введенного в эксплуатацию жилья в Екатеринбурге – 1,548 млн. м². С учетом объема в строительстве, по итогам 2023 года удастся обновить этот рекордный показатель. Объем строящегося жилья Екатеринбурга в 2022г. вырос относительно 2021г. на 9% и составил к концу года 3,7 млн. м². Объем предложения квартир на первичном рынке также вырос на 65% относительно 2021г. и составляет 41,6 тыс. квартир.

2. Активный рост цен на первичном рынке: в Екатеринбурге средняя цена квартир выросла на 23%, средняя цена 1 м² новостроек выросла на 15% к 2021г., рост цен на первичном рынке Волгограда составил +25% к 2021г.

3. Снижение продаж на первичном рынке (количество зарегистрированных ДДУ): в Екатеринбурге снижение на -13% к уровню 2021г., в Волгограде на -9% к 2021г.

В 2022 году дочерние общества ООО «СД-Финанс» выполняли следующие функции:

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

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 количества сделок на первичном рынке жилья в первом полугодии 2023 г. в связи со спадом потребительской активности;
- дефицит земельных участков для строительства жилья, конкуренция среди крупных застройщиков за перспективные участки.

4.2. Страновые 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:

- 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 регионов, 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. Органы управления Общества

Совет директоров Общества избран Решением единственного участника Общества (решение №7 от 28.06.2022 г.).

Решением Совета директоров Общества (протокол б/н от 14.07.2022 г.) сформирован Комитет по стратегии и устойчивому развитию при Совете директоров 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.) | 2022 год (по состоянию на 31.12.2022 г.) |
|---------------------------------------|---|---|
| Чистые активы Общества (тыс. руб.) | 1 201 415 | 1 202 426 |
| Уставный капитал Общества (тыс. руб.) | 1 201 412 | 1 201 412 |

VII. Чистая прибыль

Чистая прибыль Общества по итогам 2022 финансового года составила 1 010 584 (Один миллион десять тысяч пятьсот восемьдесят четыре) рубля 76 копеек.

VIII. Отчет о распределении чистой прибыли между участниками Общества

Чистая прибыль не распределялась, дивиденды не начислялись.

IX. Сведения о крупных сделках, совершенных в 2022 году

В 2022 году Обществом были совершены следующие крупные сделки:

| № п/п | Реквизиты сделки (наименование и дата заключения), стороны | Цена сделки (руб.) | Решение об одобрении сделки |
|-------|--|-------------------------------|--|
| 1. | <u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Новокольцовский 1, 2 этап строительства»</u> | <u>не более 4 323 073 399</u> | <u>Решение единственного участника № 4 от 14.03.2022</u> |
| 1.1. | Договор поручительства № ДП02_160В001ТJ от 14.03.2022 в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору №160В001ТJ, дата формирования которого 02.03.2022, об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству трех секций (секции № 1.1., 1.2., 1.3 по ПЗУ) жилого дома № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в уровне 1-ого этажа (в секции 1.3 по ПЗУ); 1 секция жилого дома № 1 (№ 1.4 по ПЗУ) с коммуникационным тоннелем в секцию № 1.3 с крышной газовой котельной; трансформаторная подстанция БКТПнов 10/0,4 кВ (№3 по ПЗУ) - 1 этап строительства, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД. Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» | не более 1 661 285 000 | |

| | | | |
|------|---|------------------------|--|
| 1.2. | <p>Договор поручительства № ДП02_160В001ТК от 14.03.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору №160В001ТК, дата формирования которого 02.03.2022 об открытии невозобновляемой кредитной линии, для финансирования затрат по строительству трех секций (секции № 2.1., 2.2., 2.3. по ПЗУ) жилого дома № 2 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в уровне 1-ого этажа (в секции 2.3 по ПЗУ); 1 секция жилого дома №2 (№ 2.4 по ПЗУ) с коммуникационным тоннелем в секции № 2.3, с крышной газовой котельной – 2 этап строительства, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД. Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | не более 1 732 360 100 | |
| 1.3. | <p>Договор залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ02_160В001ТJ от 14.03.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору №160В001ТJ, дата формирования которого 02.03.2022, об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству трех секций (секции № 1.1., 1.2., 1.3 по ПЗУ) жилого дома № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в уровне 1-ого этажа (в секции 1.3 по ПЗУ); 1 секция жилого дома № 1 (№ 1.4 по ПЗУ) с коммуникационным тоннелем в секцию № 1.3 с крышной газовой котельной; трансформаторная подстанция БКТПнов 10/0,4 кВ (№3 по ПЗУ) - 1 этап строительства, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД. Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | 929 428 299 | |

| | | | |
|------|--|--|---|
| 1.4. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д302_160В001ТК от 14.03.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору №160В001ТК, дата формирования которого 02.03.2022, об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству трех секций (секции № 2.1., 2.2., 2.3. по ПЗУ) жилого дома № 2 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в уровне 1-ого этажа (в секции 2.3 по ПЗУ); 1 секция жилого дома №2 (№ 2.4 по ПЗУ) с коммуникационным тоннелем в секции № 2.3, с крышной газовой котельной – 2 этап строительства, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД. Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | 929 428 299 | |
| 2. | <p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Товарный двор»</u></p> | <p>не более <u>3 936 195 399</u></p> | <p><u>Решение единственного участника № 5 от 29.03.2022</u></p> |
| 2.1. | <p>Договор поручительства № ДП01_80478 от 29.03.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 80478, дата формирования которого 29.12.2021 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для рефинансирования кредитов/займов, привлеченных для приобретения имущественного комплекса на территории бывшего грузового двора станции Екатеринбург-Товарный (далее по тексту – ИК) в рамках проекта строительства жилых комплексов на земельном участке общей площадью 173 156 кв.м., кадастровый номер 66:41:0206004:41 (далее по тексту – ЗУ), расположенном по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в центральной части кадастрового квартала 66:41:0206004, ограниченного полосой отвода железной дороги. Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | <p>не более 3 006 767 100</p> | |

| | | | |
|------|--|-------------------------------|--|
| 2.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д301_80478 от 06.04.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 80478, дата формирования которого 29.12.2021 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для рефинансирования кредитов/займов, привлеченных для приобретения имущественного комплекса на территории бывшего грузового двора станции Екатеринбург-Товарный (далее по тексту – ИК) в рамках проекта строительства жилых комплексов на земельном участке общей площадью 173 156 кв.м., кадастровый номер 66:41:0206004:41 (далее по тексту – ЗУ), расположенном по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в центральной части кадастрового квартала 66:41:0206004, ограниченного полосой отвода железной дороги.</p> <p>Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | 929 428 299 | |
| 3. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент» №Д303_160В005УД от 04.08.2022 в целях обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160В005УД, дата формирования которого 27.06.2022, заключенного с целью финансирования текущей деятельности, выдачи займов компаниям Группы Синара на финансирование затрат по строительству объектов.</p> <p>Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент».</p> | 929 428 299 | <u>Решение единственного участника № 8 от 04.08.2022</u> |
| 4. | <u>Взаимосвязанные сделки по проекту «8 марта 204г, 2 очередь строительства»</u> | <u>не более 1 965 833 682</u> | <u>Решение единственного участника № 9 от 08.09.2022</u> |

| | | | |
|------|---|---------------------------------|---|
| 4.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160В005СН от 20.09.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160В005СН от 20.09.2022 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоквартирного жилого дома (№1 по ПЗУ), состоящего из 2-х секций 1.3, 1.4. со встроенными помещениями "соседского" центра на 1 этаже секции 1.3 – 2 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 204 г (далее – Объект, Проект), в том числе для формирования покрытия по аккредитиву, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк.</p> <p>Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | не более 1 965 784 182 | |
| 4.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ03_160В005СН от 23.09.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160В005СН от 20.09.2022 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоквартирного жилого дома (№1 по ПЗУ), состоящего из 2-х секций 1.3, 1.4. со встроенными помещениями "соседского" центра на 1 этаже секции 1.3 – 2 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 204 г (далее – Объект, Проект), в том числе для формирования покрытия по аккредитиву, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк.</p> <p>Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | 49 500 | |
| 5. | <u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Селенгинская»</u> | <u>не более 841 964 707</u> | <u>Решение единственного участника № 10 от 26.09.2022</u> |
| 5.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160В0091Z от 10.10.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160В0091Z от 21.09.2022 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству жилого дома с автостоянкой, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Селенгинская, з.у. 7.</p> <p>Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | не более 841 915 207 | |

| | | | |
|------|--|--------------------------------------|--|
| 5.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д303_160В0091Z от 20.10.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160В0091Z от 21.09.2022 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству жилого дома с автостоянкой, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Селенгинская, з.у. 7. Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | 49 500 | |
| 6. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д301_80436 от 24.10.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 80436 от 23.04.2021 и Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160В009QO, дата формирования которого 23.09.2022, для финансирования затрат по строительству жилой секции со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения (№ С2 по ПЗУ) и надземно-подземной автостоянкой (2 этап строительства), расположенной по адресу: г. Екатеринбург, ул. Д. Зверева, д. 11; - Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 80445 от 09.07.2021 и Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160В009QR, дата формирования которого 23.09.2022, для финансирования затрат по строительству 23-х этажного жилого дома по ул. Полоненко, 10 в г. Волгограде. <p>Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | 929 428 299 | <p><u>Решение единственного участника № 11 от 24.10.2022</u></p> |
| 7. | <p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Университетский»</u></p> | <p><u>не более 1 569 565 000</u></p> | <p><u>Решение единственного участника № 12 от 25.11.2022</u></p> |

| | | | |
|------|--|--------------------------------------|--|
| 7.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160B00BNR от 22.11.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору №160B00BNR, дата формирования которого 11.11.2022, об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоэтажного жилого дома №1 в рамках жилого комплекса с автостоянкой, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Советский р-н, ул. имени Владимира Петровского, 4а (далее – Объект, Проект), в том числе для формирования покрытия по аккредитиву, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк. Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | не более 1 569 515 500 | |
| 7.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ03_160B00BNR от 28.11.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору №160B00BNR, дата формирования которого 11.11.2022, об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоэтажного жилого дома №1 в рамках жилого комплекса с автостоянкой, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Советский р-н, ул. имени Владимира Петровского, 4а (далее – Объект, Проект), в том числе для формирования покрытия по аккредитиву, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк. Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | 49 500 | |
| 8. | <p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Новокольцовский 1, 2 очередь» (удорожание)</u></p> | <p><u>не более 7 608 576 899</u></p> | <p><u>Решение единственного участника № 12 от 25.11.2022</u></p> |

| | | | |
|------|---|---------------------------|--|
| 8.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160B00BNU от 29.11.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору №160B00BNU, дата формирования которого 11.11.2022, об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования строительства / возмещение затрат, ранее понесенных за счет собственных средств Заемщик на строительство трех секций (секции № 1.1., 1.2., 1.3 по ПЗУ) жилого дома № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в уровне 1-ого этажа (в секции 1.3 по ПЗУ); 1 секция жилого дома № 1 (№ 1.4 по ПЗУ) с коммуникационным тоннелем в секцию № 1.3; трансформаторная подстанция БКТПнов 10/0,4 кВ (№3 по ПЗУ) - 1 этап строительства, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД (далее – Объект, Проект), в том числе для формирования покрытия по аккредитиву, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк, и финансирования текущей деятельности. Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | не более 1 597 112 000 | |
| 8.2. | <p>Договор поручительства № ДП02_160B00BNV от 29.11.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору №160B00BNV, дата формирования которого 11.11.2022 г., об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования строительства / возмещение затрат, ранее понесенных за счет собственных средств Заемщик на строительство трех секций (секции № 2.1., 2.2., 2.3. по ПЗУ) жилого дома № 2 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в уровне 1-ого этажа (в секции 2.3 по ПЗУ); 1 секция жилого дома №2 (№ 2.4 по ПЗУ) с коммуникационным тоннелем в секции № 2.3– 2 этап строительства, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД (далее – Объект, Проект), в том числе для формирования покрытия по аккредитиву, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк, и финансирования текущей деятельности. Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | не более 1 688 391 500 | |

| | | | |
|------|---|--|--|
| 8.3. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д302_160B00BNU от 28.11.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по:</p> <ul style="list-style-type: none"> - договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B00BNU, дата формирования которого 11.11.2022 г., для финансирования строительства / возмещение затрат, ранее понесенных за счет собственных средств Заемщик на строительство трех секций (секции № 1.1., 1.2., 1.3 по ПЗУ) жилого дома № 1 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в уровне 1-ого этажа (в секции 1.3 по ПЗУ); 1 секция жилого дома № 1 (№ 1.4 по ПЗУ) с коммуникационным тоннелем в секцию № 1.3; трансформаторная подстанция БКТПнов 10/0,4 кВ (№3 по ПЗУ) - 1 этап строительства, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД (далее – Объект, Проект), в том числе для формирования покрытия по аккредитиву, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк, и финансирования текущей деятельности; - договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 160B00BNV, дата формирования которого 11.11.2022 г., для финансирования строительства / возмещение затрат, ранее понесенных за счет собственных средств Заемщик на строительство трех секций (секции № 2.1., 2.2., 2.3. по ПЗУ) жилого дома № 2 со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения в уровне 1-ого этажа (в секции 2.3 по ПЗУ); 1 секция жилого дома №2 (№ 2.4 по ПЗУ) с коммуникационным тоннелем в секции № 2.3– 2 этап строительства, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД (далее – Объект, Проект), в том числе для формирования покрытия по аккредитиву, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк, и финансирования текущей деятельности. <p>Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | 929 428 299 | |
| 9. | <p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Солнечный 3.5 и Новый Свет»</u></p> | <p><u>не более</u> <u>481 088 500</u></p> | <p><u>Протокол заседания</u> <u>Совета директоров от</u> <u>26.10.2022</u></p> |

| | | | |
|------|---|-------------------------|--|
| 9.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160В00AAD от 26.10.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств заемщика по договору № 160В00AAD от 30.09.2022 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству восьми многоэтажных жилых секций со встроенными помещениями общественного назначения (№№ 4-11 по ПЗУ) одиннадцатисекционного жилого дома – 2 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, Чкаловский район, коридор ВЛ – продолжение улицы Новосибирской-проектируемый участок ЕКАД (Жилой район «Солнечный») 3 квартал, жилой блок 3.5.</p> <p>Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | не более 481 039 000 | |
| 9.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д303_160В00AAS от 28.10.2022 г. в обеспечение исполнения обязательств заемщика по договору №160В00AAS от 30.09.2022 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству объекта «Два 23-х этажных жилых дома в составе комплексной застройки по ул. им. Малиновского, з/у 12Б в г. Волгограде, жилой дом № 2».</p> <p>Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | 49 500 | |

X. Отчет о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, заключенных Обществом в 2022 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 2022 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 единственного участника Общества (Решение № 6 от 07.06.2022 г.) аудитором Общества утверждено Общество с ограниченной ответственностью «Листик и Партнеры» (ОГРН 1027402317920, ИНН 7447032686, место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, ул. Пушкина, 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

Handwritten scribbles and lines, possibly a signature or initials, located in the upper right quadrant of the page.

