

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

УТВЕРЖДЕН:
Общим собранием участников
ООО «СД-Финанс»
«30» *августа* 2024 г.
(Протокол б/н от «30» *августа* 2024 г.)

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН:
Советом директоров
ООО «СД-Финанс»
«05» *августа* 2024 г.
(Протокол б/н от «05» *августа* 2024 г.)

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

ООО «СД-Финанс»

за 2023 год

**г. Екатеринбург
2024 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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 6671222690/668501001, адрес: 620026, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Белинского, 83) (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, стр. 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 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:

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

II. Положение Общества в отрасли

Тенденции развития Общества в 2023 году в целом соответствуют общеотраслевым тенденциям.

Для улучшения своего положения в отрасли Общество 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 Общества 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.

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

- значительный рост себестоимости строительства вследствие инфляционного роста цен на строительные материалы и трудовые расценки;
- сложности с поставкой дефицитных позиций стройматериалов и оборудования в связи с высоким рыночным спросом вследствие увеличения масштабов строительства в регионах присутствия;
- меры государственной поддержки строительной отрасли в 2023 году, в том числе продление программы льготной ипотеки, которая поддержала спрос и цены на жилье.

На положение Общества в отрасли повлияло также развитие конкурентной среды. На рынке недвижимости 2023 год характеризовался следующим:

1. Достигнут новый исторический максимум введенного в эксплуатацию жилья в Екатеринбурге – 1,854 млн. м² (+15% к 2022г.). Объем строящегося жилья Екатеринбурга в 2023г. составил к концу года 4 млн. м² (+18% к 2022г.). 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 2023г. 49 тыс. квартир, что является очень высоким уровнем предложения.

2. Рекордный скачок цен на первичном рынке в Екатеринбурге: средняя цена квартир выросла на 35-40%, рост цен на вторичном рынке составил 9% к 2022г. Рост цен на первичном рынке Волгограда составил +13% к 2022г.

3. Двукратный рост продаж на первичном рынке (количество зарегистрированных ДДУ) - эффект низкой базы 2022г.: в Свердловской области рост на 76% к уровню 2022г., в Волгоградской области на 100% к 2022г.

Резкий рост конкуренции на рынке Екатеринбурга, произошедший вследствие прихода в 2022-2023 годах новых девелоперов: «Эталон» (федеральный), «Самолет» (федеральный), «Страна-Девелопмент» (Тюмень), «Прогресс» (Астрахань), «Джи-Групп»/«Унистрой» (Казань), «Притяжение» (Челябинск).

В 2023 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»);
- функции инвестора/инвестора-застройщика в г. Екатеринбурге (КОТ «Новокольцовский», ЖК «Солнечный, Блок 3.5» в жилом районе «Солнечный», ЖК по ул. Д.Зверева, д. 11, ЖК по ул. 8 Марта, д.204, ЖК по ул. Автоматики,2, проект «Товарный Двор»).

III. Перспективы развития Общества

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

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

Среднесрочными перспективами Общества 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

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 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 2024 г. в связи со спадом потребительской активности;
- дефицит земельных участков для строительства жилья, конкуренция среди застройщиков за перспективные участки.

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 управления Общества

Решением единственного участника Общества (решение №14 от 28.04.2023 г.) избран Совет директоров Общества в следующем составе:

1. Старков Юрий Борисович;
2. Уфимцев Тимур Александрович;
3. Ходоровский Михаил Яковлевич;
4. Овсянников Анатолий Николаевич.

Решением Совета директоров (Протокол заседания Совета директоров Общества б/н от 10.05.2023) Председателем Совета директоров Общества избран Уфимцев Тимур Александрович, Секретарем Совета директоров Общества – Гнилоквас Марина Валерьевна.

Также решением Совета директоров Общества (протокол б/н от 10.05.2023 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 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.) | 2023 год (по состоянию на 31.12.2023 г.) |
|--|--|--|--|
| Чистые активы Общества (тыс. руб.) | 1 201 415 | 1 202 426 | 1 204 369 |
| Уставный капитал Общества (тыс. руб.) | 1 201 412 | 1 201 412 | 1 201 412 |

VII. Чистая прибыль

Чистая прибыль Общества по итогам 2023 финансового года составила 1 942 675 (Один миллион девятьсот сорок две тысячи шестьсот семьдесят пять) рублей 79 копеек.

VIII. Отчет о распределении чистой прибыли между участниками Общества

Чистая прибыль не распределялась, дивиденды не начислялись.

IX. Сведения о крупных сделках, совершенных в 2023 году

В 2023 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. | <u>Взаимосвязанные сделки по проекту «8 марта, дом 204г, 1 этап строительства» (удорожание)</u> | <u>не более 3 121 805 600</u> | <u>Решение единственного участника № 13 от 01.03.2023</u> |

| | | | |
|------|--|-----------------------------------|--|
| 1.1. | <p>Договор поручительства № ДП01_80456 от 03.03.2023 в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №80456, дата формирования которого 29.09.2021, с учетом дополнительного соглашения №1 от 07.10.2021, дополнительного соглашения №2 от 26.11.2021, дополнительного соглашения №3 от 03.03.2023, заключенному для финансирования строительства строительства двухсекционного жилого дома переменной этажности с крышной газовой котельной и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ПЗУ) – 1 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 204 г.</p> <p>Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк; Поручитель – ООО «СД-Финанс»; Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент».</p> | <p>не более 2 430 895 000</p> | |
| 1.2. | <p>Договор поручительства № ДП02_160B00FFZ от 02.03.2023 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №_160B00FFZ от 01.03.2023, заключенному для финансирования строительства двухсекционного жилого дома переменной этажности с крышной газовой котельной и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ПЗУ) – 1 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 204 г.</p> <p>Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк; Поручитель – ООО «СД-Финанс»; Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент».</p> | <p>не более 690 861 100</p> | |

| | | | |
|------|---|--|--|
| 1.3. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент» № ДЗ02_160B00FFZ от 06.03.2023 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №80456, дата формирования которого 29.09.2021, с учетом дополнительного соглашения №1 от 07.10.2021, дополнительного соглашения №2 от 26.11.2021, дополнительного соглашения №3 от 03.03.2023, и Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии №_160B00FFZ от 01.03.2023, заключенным для финансирования строительства двухсекционного жилого дома переменной этажности с крышной газовой котельной и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой (№1 по ПЗУ) – 1 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 204 г.</p> <p>Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | 49 500 | |
| 2. | <p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Университетский, 2 оч.»</u></p> | <p><u>не более</u> <u>1 730 036 620</u></p> | <p><u>Решение единственного участника № 15 от 15.05.2023</u></p> |
| 2.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160B00GRB от 04.05.2023 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160B00GRB от 25.04.2023 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоэтажного жилого дома №2 в рамках жилого комплекса с автостоянкой, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Советский р-н, ул. имени Владимира Петровского, 4а, а также финансирования текущей деятельности.</p> <p>Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | <p>не более 2 646 894 142</p> | |

| | | | |
|------|--|---|---|
| 2.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № ДЗ03_160B00GRB от 16.05.2023 г. в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160B00GRB от 25.04.2023 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоэтажного жилого дома №2 в рамках жилого комплекса с автостоянкой, расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Советский р-н, ул. имени Владимира Петровского, 4а, а также финансирования текущей деятельности.</p> <p>Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | 49 500 | |
| 3. | <u>Взаимосвязанные сделки по проекту «8 марта 204г, 3 очередь»</u> | не более <u>6 077 471 500</u> | <u>Решение единственного участника № 16 от 08.08.2023</u> |
| 3.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160B00JZJ от 11.08.2023, в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160B00JZJ от 14.07.2023 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоквартирного трёхсекционного жилого дома переменной этажности (№ 3 по ПЗУ) – 3 этап строительства и двух наземных паркингов вместимостью 299 и 296 машиномест соответственно, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 204 г (далее – Объект), в том числе на оплату выполняемых работ по строительству Объекта, а также для финансирования текущей деятельности, 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 3 988 296 000, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям в вышеуказанных пределах, не более 6 077 422 000 | |

| | | | |
|------|---|---|--|
| 3.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д303_160В00JZJ от 08.08.2023 в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160В00JZJ от 14.07.2023 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования затрат по строительству многоквартирного трёхсекционного жилого дома переменной этажности (№ 3 по ПЗУ) – 3 этап строительства и двух наземных паркингов вместимостью 299 и 296 машиномест соответственно, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, дом 204 г (далее – Объект), в том числе на оплату выполняемых работ по строительству Объекта, а также для финансирования текущей деятельности, открытому Заемщиком в ПАО Сбербанк. Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО Специализированный застройщик «Компания Синара-Девелопмент»</p> | 49 500 | |
| 4. | <p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Новокольцовский, дом 3, этап 1»</u></p> | <p><u>не более 2 539 541 605, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, составляет не более 3 396 211 738</u></p> | <p><u>Решение единственного участника № 17 от 17.08.2023</u></p> |
| 4.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160В00КУН от 22.08.2023 в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160В00КУН от 20.07.2023 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования строительства трехсекционного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения (№3.1, 3.2, 3.3 по ПЗУ), 2БКТП (№ 5 по ПЗУ) – 1 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах Сибирского тракта – Екатеринбургской кольцевой автодороги – автодороги Екатеринбург - Кольцово - ул. Чистая (далее – Объект), в том числе оплата выполняемых работ по строительству Объекта, а также для финансирования текущей деятельности. Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | <p>не более 1 610 113 306, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, составляет не более 2 466 783 439</p> | |

| | | | |
|------|---|--|--|
| 4.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д302_160В00КУН от 23.08.2023 в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160В00КУН от 20.07.2023 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования строительства трехсекционного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения (№3.1, 3.2, 3.3 по ПЗУ), 2БКТП (№ 5 по ПЗУ) – 1 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах Сибирского тракта – Екатеринбургской кольцевой автодороги – автодороги Екатеринбург - Кольцово - ул. Чистая (далее – Объект), в том числе оплата выполняемых работ по строительству Объекта, а также для финансирования текущей деятельности. Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | 929 428 299 | |
| 5. | <p><u>Взаимосвязанные сделки по проекту «Новокольцовский, дом 4, этап 2»</u></p> | <p><u>не более 3 179 428 299, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, не более 4 424 428 299</u></p> | <p><u>Решение единственного участника № 18 от 07.11.2023</u></p> |
| 5.1. | <p>Договор поручительства № ДП02_160В00МСН от 09.11.2023 в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160В00МСН от 06.10.2023 об открытии невозобновляемой кредитной линии для финансирования строительства четырехсекционного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения (№ 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 по ПЗУ) - 2 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД (далее – Объект), в том числе, но не исключительно на оплату выполняемых работ по строительству Объекта, а также для финансирования текущей деятельности. Банк/Кредитор – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | <p><u>не более 2 250 000 000, а в случае изменения условий Кредитного договора по максимальным значениям, не более 3 495 000 000</u></p> | |

| | | | |
|------|---|---------------------------|---|
| 5.2. | <p>Договор последующего залога доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью № Д302_160B00MSN от 07.10.2023 в обеспечение исполнения обязательств Заемщика перед Банком по договору № 160B00MSN от 06.10.2023 для финансирования строительства четырехсекционного жилого дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения (№ 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 по ПЗУ) - 2 этап строительства, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в границах улиц Кольцовский тракт – ул. Чистая – Сибирский тракт – ЕКАД (далее – Объект), в том числе, но не исключительно на оплату выполняемых работ по строительству Объекта, а также для финансирования текущей деятельности. Банк/Залогодержатель – ПАО Сбербанк Залогодатель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | 929 428 299 | |
| 6. | <p>Дополнительное соглашение №4 от 24.01.2024 к Договору поручительства № ДП01_80478 от 29.03.2022 с целью обеспечения исполнения обязательств Заемщика перед Банком по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 80478 от 29.12.2021, с учетом всех заключенных дополнительных соглашений, а также тех дополнительных соглашений, которые будут заключены в будущем, для рефинансирования кредитов/займов, привлеченных для приобретения имущественного комплекса на территории бывшего грузового двора станции Екатеринбург-Товарный в рамках проекта строительства жилых комплексов на земельном участке общей площадью 173 156 кв. м., кадастровый номер 66:41:0206004:41, расположенном по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, в центральной части кадастрового квартала 66:41:0206004, ограниченного полосой отвода железной дороги. Банк – ПАО Сбербанк Поручитель – ООО «СД-Финанс» Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Синара-Девелопмент»</p> | не более 2 591 226 000 | <u>Решение единственного участника № 19 от 22.12.2023</u> |

Х. Отчет о сделках, в совершении которых имеется заинтересованность, заключенных Обществом в 2023 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 2023 году Общество заключало сделки с заинтересованностью на рыночных условиях. Условия заключения данных сделок проходят предварительную экспертизу профильными службами Общества.

XI. Дополнительная информация

Информация об аудиторском Обществе:

Общество подлежит обязательному аудиту.

Решением единственного участника Общества (Решение № 14 от 28.04.2023 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

Е.П. Скибицкая