

«УТВЕРЖДЕНО»

«26» апреля 2010 года

Общим собранием участников

ООО «Сэтл Групп»

Протокол №3/2011 от «26» апреля 2011 г.

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Общество с ограниченной ответственностью

«Сэтл Групп»

за: 2010 год

Место нахождения Общества: Россия, 196066, Санкт-Петербург, Московский пр., дом 212, литер А.

Настоящим подтверждается достоверность информации и данных об Обществе с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп», содержащихся в настоящем Годовом отчете.

Ревизионная комиссия/ревизор Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»

_____ Н.В. Складчикова

Дата «26» апреля 2011 г.

Генеральный директор Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»

_____ Я.Л. Изак

Дата «26» апреля 2011 г.

Главный бухгалтер Общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»

_____ Г.Н. Костылевская

М.П.

Дата «26» апреля 2011 г.

Оглавление

I. Общие сведения об Обществе.....	3
II. Положение Общества в отрасли.....	4
III. Приоритетные направления деятельности Общества	6
IV. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности	6
V. Перспективы развития Общества	7
VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества	8
VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества	8
VIII. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок	16
IX. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность	19
X. Состав Совета директоров Общества	19
XI. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества и членах коллегиального исполнительного органа Общества	19
XII. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, членов коллегиального исполнительного органа и членов Совета директоров	22
XIII. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения	22
XIV. Иные сведения.....	22
Приложение 1.....	23
Приложение 2.....	41

I. Общие сведения об Обществе

1.1. Данные о фирменном наименовании Общества

Полное фирменное наименование (наименование) Общества: *Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп».*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «Сэтл Групп».*

Фирменное наименование Общества на момент его государственной регистрации 28.11.2001 года - Общество с ограниченной ответственностью «Центр» (ООО «Центр»). 19.04.2006 года было зарегистрировано изменение наименования Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» (ООО «Сэтл Групп»).

1.2. Сведения о государственной регистрации Общества

В соответствии с данными, указанными в свидетельстве о государственной регистрации:

Номер государственной регистрации юридического лица: *167573 (номер свидетельства о государственной регистрации от 28.11.2001 г.).*

Дата государственной регистрации Общества: *28.11.2001.*

Орган, осуществивший государственную регистрацию: *Регистрационная палата Санкт-Петербурга.*

В соответствии с данными, указанными в свидетельстве о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц:

Основной государственный регистрационный номер *1027804904445*

Дата регистрации и внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц *17.12.2002.*

Орган, осуществивший регистрацию и внесение записи в Единый государственный реестр юридических лиц: *Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Московскому району Санкт-Петербурга.*

1.3. Сведения о создании и развитии Общества

Срок существования Общества с даты его государственной регистрации: *9 лет.*

Срок, до которого Общество будет существовать: *Общество создано на неопределенный срок.*

Краткое описание истории создания и развития Общества.

ООО «Сэтл Групп» ведет свою деятельность с 2001 года (зарегистрировано Регистрационной палатой Санкт-Петербурга 28 ноября 2001 года). Общество владеет группой компаний, действующих под единым брэндом Setl Group, в рамках которой осуществляет функции управляющей компании.

Цели создания Общества, миссия Общества (при наличии) и иная информация о деятельности Общества, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг Общества.

Цель создания Общества – осуществление управленческой и иной деятельности с целью извлечения прибыли и удовлетворения общественных потребностей.

Миссия Общества учредительными документами не предусмотрена.

1.4. Контактная информация

Место нахождения: *Россия, 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, литер А*

Почтовый адрес: *Россия, 196066, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д.212, литер А*

Тел.: *(812) 327-92-62* Факс: *(812) 327-92-62*

Адрес электронной почты: *ir@setlgroup.ru, ir@spbrealty.ru*

Адрес страницы в Интернет: *www.setlgroup.ru, www.invest.spbrealty.ru*

Специальное подразделение Общества по работе с акционерами и инвесторами Общества: *функции подразделения по работе с инвесторами выполняет Отдел ценных бумаг и аналитики ООО «Сэтл Групп».*

1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7810245481

1.6. Филиалы и представительства Общества

Общество не имеет филиалов и представительств.

1.7. Отраслевая принадлежность Общества

Коды основных отраслевых направлений деятельности Общества согласно ОКВЭД:

74.13.1 – Исследование конъюнктуры рынка,

74.14 – Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления.

II. Положение Общества в отрасли

ООО «Сэтл Групп» (далее – «ООО «Сэтл Групп», «Общество») является головной компанией Холдинга Setl Group (далее – «Холдинг Setl Group», «Холдинг», «Компания»), выполняя функции управляющей компании. Общество не осуществляет деятельности, не связанной с деятельностью Холдинга. Поэтому информация в настоящем отчете приводится для компаний Холдинга в целом, основной деятельностью которых является строительство и реализация объектов коммерческой и жилой недвижимости в Северо-Западном федеральном округе.

Поскольку ведущим направлением работы Холдинга являются девелопмент и брокеридж на рынке жилой недвижимости, информация в разделе приводится по данным видам деятельности.

Компании Холдинга обслуживают полный цикл реализации инвестиционно-строительного проекта, начиная от выбора земельного участка под застройку и заканчивая эксплуатацией готового объекта по договору с ТСЖ. Блок девелопмента представлен ООО «Сэтл Сити» (до 2006 г. - ООО «Строительная компания «Петербургская Недвижимость»), ООО «Сэтл Сити Калининград». ООО «Сэтл Сити» специализируется на строительстве жилой и коммерческой недвижимости во всех ценовых сегментах – от категории массового спроса до премиум-класса, выступая в качестве инвестора, заказчика и застройщика. ООО «Сэтл Сити Калининград» специализируется на строительстве типового жилья в Калининграде и области.

На рынке Санкт-Петербурга и Ленинградской области представлено достаточно большое количество девелоперских компаний (крупных – порядка 90).

Всего в Санкт-Петербурге на конец 2010 года на разных стадиях строительства находится около 5,8 млн. кв. м. По количеству строящихся квадратных метров лидирует строительная компания «ЛЭК», которая ведет строительство 645,5 тыс. кв. м жилья (около 11,0% от общего объема строящейся жилой недвижимости в СПб). На втором месте компания ЮИТ Лентек с долей в 5,6%. Тройку замыкает «Городская Домостроительная Компания» (ГДСК) с долей около 5,0%.

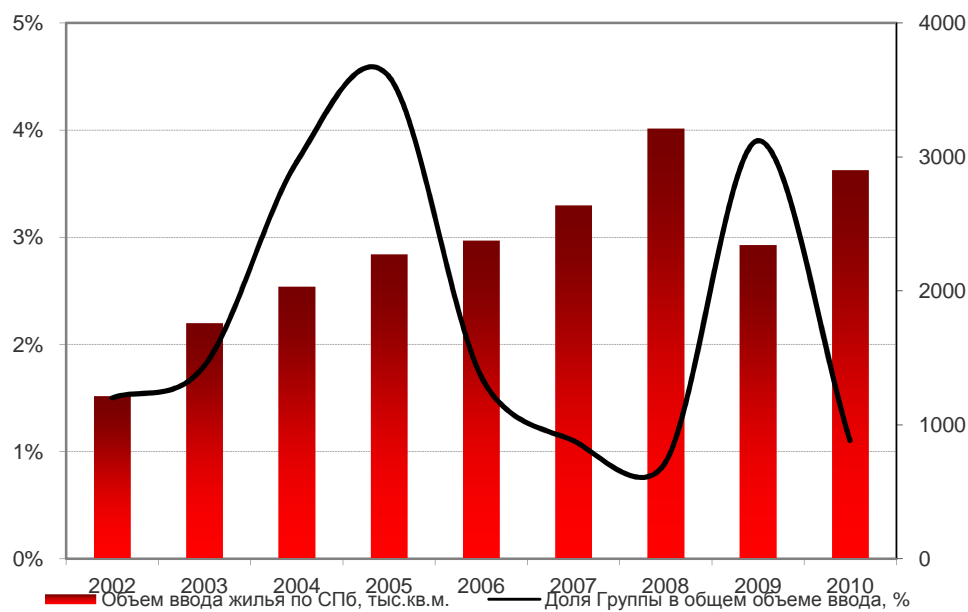
№	девелопер	доля в общем объеме строящейся жилой недвижимости, %
1	ЛЭК	11,0%
2	ЮИТ Лентек	5,6%
3	ГДСК	5,0%
4	Главстрой СПб	3,4%
5	ЦДС	3,3%
6	Лидер	3,1%
7	Строительный трест	2,6%
8	ЛенСпецСму	2,5%
9	Setl City	1,9%
10	Ленстройтрест	1,4%

Блок девелопмента Холдинга занимает устойчивые позиции по объему ввода и строительства жилья. Исторически Холдинг Setl Group занимает около 2% рынка жилья Санкт-Петербурга.

В 2010 году компаниями Холдинга Setl Group было сдано в эксплуатацию 4 объекта жилой недвижимости общей площадью 36,2 тыс. кв. м. Объем ввода жилья Холдингом в Санкт-Петербурге за отчетный год - 26,0 тыс. кв. м, что составляет приблизительно 1,1% от общего объема сданного в эксплуатацию жилья в городе.

Следует обратить внимание на то, что рынок строительства высоко сегментирован, и доля крупнейших игроков на рынке, как правило, не превышает 8-10%.

Доля Холдинга в общем вводе жилья в Санкт-Петербурге*



*без учета индивидуального жилищного строительства

В рамках Холдинга операции на первичном рынке жилья осуществляет ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость», на вторичном – ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость».

ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость» занимается продажами строящегося жилья не только компаний Холдинга, но и неаффилированных застройщиков. В качестве консультанта и менеджера проектов ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость» участвует в реализации более 170 проектов фирм-партнеров, составляющих в совокупности более 40% рынка строящейся недвижимости города.

ЗАО «Агентство «Петербургская Недвижимость» входит в тройку региональных лидеров по количеству сделок, ежемесячно заключаемых на вторичном рынке, осуществляя все виды операций с городской и загородной жилой недвижимостью.

Генподрядными работами в структуре Холдинга Setl Group занимается ООО «Сэтлпроф».

ООО «Сэтлпроф» участвует в проектах Холдинга и реализует объекты жилой и коммерческой недвижимости для сторонних организаций. Объем подрядных работ составляет около 70 тыс. кв. м в год.

Деятельность в сфере финансов представлена компанией ОАО «Балтийская ипотечная корпорация», которая является одной из крупнейших ипотечных компаний России и развивает свой бизнес в Северо-Западном федеральном округе и других регионах страны. Она выступает официальным представителем Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК).

III. Приоритетные направления деятельности Общества

Среди приоритетных направлений деятельности Холдинга Setl Group можно выделить следующие:

- Девелопмент*
- Строительство*
- Строительные материалы*
- Брокеридж и консалтинг*
- Аренда*
- Услуги по ипотечному кредитованию*

IV. Отчет Совета директоров Общества о результатах развития Общества по приоритетным направлениям его деятельности

Согласно отчету Совета директоров, утвержденного общим собранием участников (Протокол №3/2010 от 16.04.2010 г.): ООО «Сэтл Групп» является головной компанией инвестиционного Холдинга Setl Group, выполняя в рамках Холдинга функции управляющей компании. Таким образом, деятельность Общества напрямую связана с деятельностью Холдинга Setl Group.

В 2010 году региональная сеть Холдинга охватывала 5 городов России: Калининград, Великий Новгород, Псков, Ярославль, Омск.

В течение года были сданы в эксплуатацию следующие объекты:

- жилой комплекс «Nord» по адресу: Санкт-Петербург, Гражданский пр. 117, корп.1, литер А общей площадью 17,5 тыс. кв. м;*
- жилой комплекс «Столица Residence», расположенный по адресу Московский пр. 181 - общей площадью 8,5 тыс. кв. м в Санкт-Петербурге;*
- жилой дом третьей очереди проекта «Южный парк» в Калининграде на Судостроительной ул. площадью 5,0 тыс. кв. м;*
- жилой дом третьей очереди проекта «Лазурный» в г. Пионерский (Калининградская обл.) площадью 5,2 тыс. кв. м.*

В ноябре 2010 года агентство «Эксперт РА» подтвердило рейтинг Холдинга Setl Group на уровне В++ «Приемлемый уровень надежности». Также на уровне В++ («приемлемый уровень надежности») сохранился рейтинг облигаций ООО «Сэтл Групп» по облигационному займу № 4-01-36160-R.

Среди факторов, оказывающих, по мнению агентства, поддерживающее влияние на рейтинговую оценку Холдинга Setl Group, являются достаточно высокие показатели рентабельности по итогам 2009 года, низкая доля и низкие темпы роста дебиторской задолженности, невысокие темпы роста и отсутствие просроченной кредиторской задолженности, достаточно высокие показатели деловой активности, достаточно высокий уровень диверсификации бизнеса Холдинга по продуктам. Перспективная адресная программа Холдинга предусматривает проекты общей площадью более 1,5 млн. кв. м.

В числе факторов, оказывающих негативное влияние на рейтинговую оценку, агентством подчеркивается достаточно высокий уровень долговой нагрузки, низкий уровень ликвидности, сокращение капитала Холдинга Setl Group, низкая диверсификация структуры долговых обязательств, низкая географическая диверсификация бизнеса.

V. Перспективы развития Общества

Холдинг Setl Group планирует укреплять и развивать основные направления деятельности, повышать эффективность деятельности, сохраняя принципы интеграции и диверсификации бизнесов.

Планы по развитию бизнеса Холдинга Setl Group включают следующие направления:

1. Холдинг планирует наращивать объемы строительства. Основные направления деятельности Холдинга Setl Group:

- Девелопмент*
- Строительство*
- Строительные материалы*
- Брокеридж и консалтинг*
- Аренда*
- Услуги по ипотечному кредитованию*

Одним из наиболее привлекательных сегментов рынка Компания считает жилую недвижимость. Холдинг активно наращивает портфель новых проектов в текущем году, с равномерным распределением и диверсификацией последних в среднесрочной перспективе. Пакет проектов Компании охватывает все возможные сегменты – от типового жилья до комплексной застройки крупных кварталов.

Приоритетным направлением в сфере девелопмента и строительства Холдинга Setl Group является возведение жилых домов эконом-класса. С начала 2011 года Компания начала строительство и продажу квартир в новом жилом комплексе в Приморском районе на ул. Туристкой (юго-западнее пересечения с ул. Оптиков); общая площадь комплекса составит 28,7 тыс. кв. м. Также Холдинг Setl Group примет участие в строительстве одного из самых масштабных жилищных проектов на юге Петербурга – нового района «Балтийская Жемчужина»; площадь жилищного строительства здесь составит 59,3 тыс. кв. м, площадь встроенных коммерческих помещений – 6,8 тыс. кв. м.

Планируемый ввод жилья Холдингом Setl Group в 2011 году составляет 41,2 тыс. кв. м, в том числе в Санкт-Петербурге – 36,5 тыс. кв. м (при условии сдачи объектов «Lake House» по адресу Выборгское шоссе, 112 и «Токио» по адресу Мебельная ул., участок 4).

Среди прочих сегментов рынка в среднесрочной перспективе Компания считает привлекательной коммерческую недвижимость. По оценке Компании дефицит на рынке офисных площадей Санкт-Петербурга может составить порядка 3 млн. кв. м. Спрос на высококачественные помещения в Петербурге будет неудовлетворен. Таким образом, Компания считает перспективным развитие проектов высококлассных бизнес-центров и бизнес-парков.

- *развитие крупных территорий*

Одной из тенденций в строительстве Санкт-Петербурга в будущем станет комплексное развитие крупных территорий. Холдинг Setl Group считает интересным для себя данное направление в среднесрочной перспективе. Основной критерий при отборе проектов – это удобное местоположение, близость к черте города и дорожным магистралям. Развитие подобных проектов позволяет девелоперу достичь эффекта экономии от масштаба, а также значительно повысить стоимость собственного бизнеса.

- *загородная недвижимость*

Еще одним из перспективных направлений развития Холдинга в будущем – коттеджное строительство. Организация сможет сфокусироваться на проектах, совмещающих различные типы малоэтажного жилья, ориентированных на постоянное проживание в привлекательных зонах рядом с городом (не далее 30-40 км).

2. Повышения доходности бизнеса – одна из важнейших задач Холдинга. Повышения доходности планируется достигнуть путем снижения стоимости привлекаемого финансирования (замена более дорогих средств дольщиков на альтернативные источники), реализации проектов

комплексной застройки (эффект экономии от масштаба), а также дальнейшего развития сопутствующих направлений, таких, например, как производство строительных материалов и конструкций.

3. Холдинг стремится развивать бизнес в наиболее перспективных регионах. В настоящее время наиболее широко брокерское и девелоперское направления представлены в Северо-Западном регионе. Дополнительное внимание уделяется развитию данных направлений также в Центральном и Сибирском регионах, где на сегодняшний момент уже открыты брокерские подразделения.

4. Высокую степень прозрачности бизнеса для российских и международных инвесторов и бизнес-партнеров. Высокий уровень открытости означает, прежде всего, составление и аудит комбинированной отчетности по МСФО, повышение качества корпоративного управления, получение и поддержание российских и международных кредитных рейтингов, регулярная оценка портфеля недвижимости, эффективные взаимодействия с инвесторами.

Все перечисленные мероприятия включены в план развития Холдинга Setl Group.

VI. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества

В связи с тем, что Общество не является акционерным обществом, информация по данному пункту не приводится.

VII. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью Общества

Общество является головной компанией инвестиционного Холдинга Setl Group, выполняя в рамках Холдинга функции управляющей компании. Таким образом, деятельность Общества напрямую связана с деятельностью Холдинга Setl Group, поэтому информация о рисках в настоящем разделе Годового отчета приводится относительно Холдинга в целом.

6.1. Отраслевые риски

Холдинг Setl Group ведет свою деятельность в области строительства жилой, коммерческой и загородной недвижимости, брокериджа на первичном и вторичном рынках и поставок строительных материалов. Таким образом, деятельность компаний Холдинга охватывает практически все сегменты рынка недвижимости.

Компании Холдинга не используют в своей деятельности импортное сырье, материалы, услуги, оказываемые зарубежными организациями, таким образом, влияние изменений на внешнем рынке на деятельность компаний минимально и возможно только в случае глобального ухудшения ситуации на мировом рынке недвижимости, которое затронет Россию.

Основные тенденции развития рынка недвижимости Санкт-Петербурга:

- В течение 2010 года средняя цена предложения на рынке строящегося жилья носила выраженный «колебательный характер» по всем территориям и сегментам.
- Продолжилось постепенное увеличение спроса, начавшееся в 4 квартале 2009 года. С прекращением тенденции снижения цен на рынок вернулся отложенный спрос, в том числе и инвесторы. Растет доверие потребителей к застройщикам, что выражается в готовности приобретать недвижимость на начальной стадии строительства.
- Возвращение услуги ипотечного кредитования на рынок строящейся недвижимости и возобновление кредитования застройщиков финансовыми институтами. При этом явно видна борьба за лидерство в области ипотечного кредитования, что выражается в снижении банковских ставок по ипотечным кредитам (в среднем с 15-18% годовых в руб. до 11-14% годовых в руб.); величине первого взноса; в смягчении требований к потенциальному заемщику (подтверждение дохода, возраст, наличие поручителей и т.д.).
- Возобновление вывода новых объектов на стадию строительства и продаж. В 2010-м году по сравнению с предыдущим годом на рынок выведено почти в 2 раза больше новых площадей, что дало возможность поддержать объем предложения и сдержало рост цен.
- Выход в продажу новых объектов комплексного освоения территорий.

- В 2010 году возобновился интерес застройщиков к земельным торгам; торги проходили со значительным превышением первоначальной цены. Приобретение земли под строительство жилищных проектов один из главных показателей оживления рынка.
- Уменьшение объема бартерных сделок на рынке.

Основными направлениями деятельности Холдинга являются девелопмент и строительство (порядка 70% комбинированной выручки Холдинга по предварительным итогам 2010 года).

В числе наиболее значимых отраслевых рисков можно назвать:

- риск снижения объема спроса;
- риск снижения цен продаж;
- риск увеличения стоимости строительства

Риск снижения объема спроса

В 2010 году продолжилось постепенное увеличение спроса, начавшееся в 4 квартале 2009 года. С прекращением тенденции снижения цен на рынок вернулся отложенный спрос, в том числе и инвесторы. Растет доверие потребителей к застройщикам, что выражается в готовности приобрести недвижимость на начальной стадии строительства. Этому способствуют и следующие факторы: цены на квартиры в таких объектах на 10% ниже среднерыночных, снижающийся объем ликвидного жилья в домах высокой степени готовности. Спрос эластичен по цене.

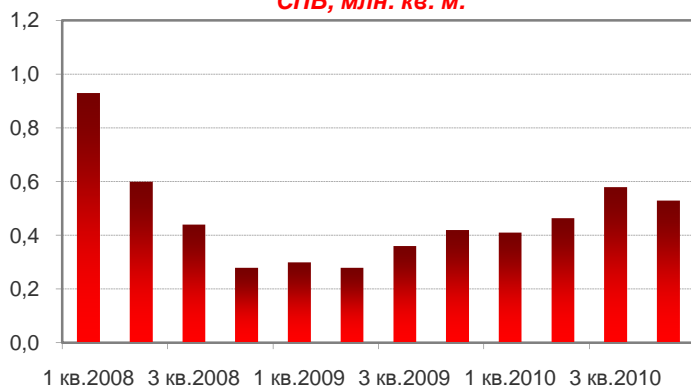
Появившаяся с начала кризиса устойчивая тенденция приобретения малогабаритного жилья в объектах на высокой стадии готовности, сохранялась в течение всего 2010 года (60% сделок).

По итогам 4 квартала 2010 года объем продаж уменьшился по сравнению с предыдущим, 3 кварталом 2010 года и составил 0,62 млн. кв. м жилья по всем рассматриваемым территориям. Объем продаж по итогам 4 квартала 2010 года сопоставим с объемом продаж 3 квартала 2008 года. Отметим, что количество сделок практически не изменилось, уменьшение общей площади проданных квартир произошло за счет вывода в продажу 30 (как из строительной и банковской брони, так и за счет новых объектов, особенно в сегменте эконом-класса) «ликвидных», т.е. малогабаритных квартир.

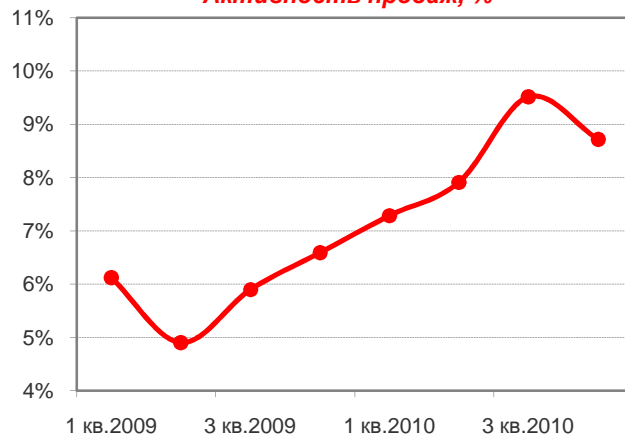
В обжитых районах Санкт-Петербурга по итогам 4 квартала 2010 года было реализовано 0,53 млн. кв. м жилья. Объем продаж в административно-подчиненных территориях составил в 4 квартале 2010 года 0,02 млн. кв. м. В пригородных территориях по итогам 4 квартала 2010 года было реализовано 0,07 млн. кв. м жилья.

Активность продаж по итогам 4 квартала 2010 года в пригородных территориях выросла по сравнению с 3 кварталом на 1%, в административно-подчиненных территориях примерно осталась на прежнем уровне, а вот в обжитых районах – снизилась в пределах 1%.

Оценка объема продаж в обжитых районах
СПБ, млн. кв. м.



Активность продаж, %



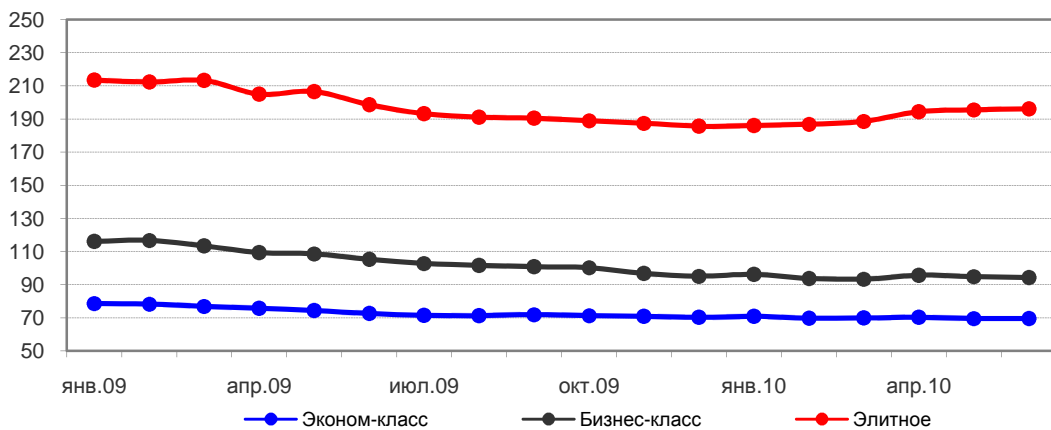
Риск снижения цены продаж

В течение 2010 года средняя цена предложения на рынке строящегося жилья носила выраженный «колебательный характер» по всем территориям и сегментам. Застройщики активно применяли различные виды стимуляции продаж: дисконтные программы, снижение цен на пулы квартир в различных домах, предоставление беспроцентной рассрочки, длинных рассрочек. Четко выражена дифференциация цены по объектам и застройщикам. Снижение цен в основном показывали низко ликвидные проекты, где метраж, качество и риски при покупке не соответствовали заявленной цене предложения.

2010 год стал переломным с точки зрения начала строительства и вывода в продажу новых объектов. По сравнению с предыдущим годом на рынок выведено почти в 2 раз больше новых площадей, что дало возможность поддержать объем предложения и сдержало рост цен.

Динамика изменения средних цен предложения в 2009-2010 гг. представлена на графиках ниже.

Динамика средних цен на первичном рынке, тыс. руб./кв. м.



По итогам 2010 года повышение цены в рублевом эквиваленте в обжитых районах Санкт-Петербурга показал сегмент элитного жилья – 8,0%, средняя цена предложения на начало января 2011 года составила 200,4 тыс. руб./кв. м. В сегменте эконом-, бизнес- класса средние цены предложения в рублевом эквиваленте показали снижение на 0,5% и 3,0% соответственно. Средняя цена предложения на 01.01.2011 года составляет 69,8 тыс. руб./кв. м в сегменте эконом-класса и 92,2 тыс. руб./кв. м в сегменте бизнес-класса.

В административно-подчиненных территориях снижение цен за 2010 год показал сегмент бизнес-класса на 8,1%, средняя цена предложения на 01.01.2011г. составила 79,6 тыс. руб./кв. м, сегмент эконом-класса показал корректировку цены в пределах - 0,7% средняя цена на 01.01.2011 года составила 56,2 тыс. руб./кв. м.

С высокой долей вероятности докризисного уровня в 2011 году цены на недвижимость не достигнут.

Риск удорожания сырья и материалов

В 2009 году 80% строек в России оказались заморожены, в связи с этим на рынке основных строительных материалов наметились две тенденции: замедление спроса и падение цен и, как следствие, снижение платежеспособности застройщиков. Производство практически во всех сегментах рынка осталось на низком уровне.

По итогам 2010 производство основных строительных материалов выросло в среднем на 10-15%. В течение минувшего года наблюдалось увеличение рынка по всем сегментам продукции стройиндустрии. Тем не менее, производители не делают преждевременных выводов. Например, рынок кирпича в 2009-м упал на 37%, а по итогам 2010 года вырос только на 6,4%. Производители кирпича утверждают, что их рынок восстанавливается за счет высотного строительства.

Схожая картина и во многих других отраслях. В ближайшие годы докризисный уровень цен и доходов производителей цементной промышленности с большой долей вероятности не достигнет докризисного уровня.

В некоторых секторах наряду с увеличением спроса изменилась и его структура. Например, крупнейшие производители газобетона констатируют, что в структуре заявок увеличилась доля малоэтажного строительства.

Рынок бетонных изделий увеличился по предварительным итогам года на 15-17%.

Производство стройматериалов и конструкций в РФ в 2010 году¹

Наименование	Объемы выпуска	2010 год к 2009-му, %
Цемент, млн. тонн	50,4	+ 15,4
Сборные железобетонные конструкции и изделия, млн. куб. м	20,3	+ 15,3
Керамический кирпич, млрд. шт.	5	+ 6,4
Стеновые бетонные блоки, млн. условных кирпичей	747	+ 19,0
Строительный раствор, млн. куб. м	2,7	+ 8,3
Напольная керамическая плитка, млн. кв. м	70	+ 7,3
Клееная фанера, млн. куб. м	2,7	+ 25,9
Древесноволокнистые плиты, млн. кв. м	395	+ 6,0
Древесно-стружечные плиты, млн. куб. м	5,5	+ 19,3
Листовое стекло, млн. кв. м	189	+ 13,8
Окна, млн. кв. м	16,2	+ 17,6
Стальные трубы, млн. тонн	9,1	+ 35,8
Сборные стальные конструкции, млн. тонн	3,5	+ 4,3
Кровельные и гидроизоляционные рулонные материалы (из нефтяного битума), млн. кв. м	484	+ 5,3
Полимерные материалы для покрытий стен, пола и потолка, млн. кв. м	217	+ 9,9

Возвращение на рынок стройматериалов тенденции к росту ожидается весной 2011 года. Общий рост цен прогнозируется на уровне 3—5% под влиянием инфляционных процессов.

Изменение цен на отдельные строительные материалы, публикуемое Территориальным органом Федеральной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области (<http://petrostat.gks.ru/>), представлено в таблице ниже.

Материал	Февраль 2011 в %		Справочно:	
	к февралю 2010	к декабрю 2010	февраль 2010 в % к декабрю 2009	февраль 2009 в % к декабрю 2008
Кирпич керамический	89,3	102,1	81,1	99,4
Цемент	111,1	101,2	103,2	106,5
Арматура периодического профиля класса АIII	125,6	97,6	93,2	88,9
Кабели	89,9	91,3	110,2	109,3

По состоянию на конец 2010 года изменение цен на основные строительные материалы (к декабрю 2009 года) составило 1,33%.

Рост цен на портландцемент к началу 2011 года относительно начала 2010 года составил 11,1%; на керамический кирпич цены за указанный период, напротив, снизились на 10,7%. Наибольший рост продемонстрировали цены на арматуру: класс АIII подорожал с прошлого года на 25,6%.

Наличие в структуре Холдинга блока поставок стройматериалов позволяет контролировать риски удорожания сырья и материалов. Имеются долгосрочные партнерские связи с рядом ведущих производителей региона. В договорах на поставку цены материалов по возможности фиксируются.

6.2. Страновые и региональные риски

Страновые риски

В разделе использованы данные Минэкономразвития РФ.

Холдинг Setl Group ведет свою хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и, как следствие, потенциально подвержен рискам, связанным с изменением общеэкономической ситуации в стране.

¹ По данным еженедельной газеты "Недвижимость и Строительство Петербурга", № 4(639) 2011-01-31, с.9

В то же время общеэкономическая ситуация в стране во многом зависит и от мировой экономической ситуации, которая по-прежнему остается напряженной. В РФ наблюдается падение темпов роста, сужение доступа к рефинансированию, уменьшение доходов населения. Однако правительство РФ наряду с крупнейшими экономиками мира предпринимает ряд мер для выхода из сложившейся ситуации, одной из которых является выброс ликвидности в банковскую систему, который поможет несколько оживить рынок.

Объем ВВП России за 2010 год по данным Федеральной службы государственной статистики составил в текущих ценах 44 939,2 млрд. руб. Его реальный объем относительно 2009 года составил 104,0%. Индекс-дефлятор ВВП за 2010 год по отношению к ценам 2009 года составил 111,4%.

Рост валовой добавленной стоимости в 2010 года зафиксирован в добыче полезных ископаемых – на 4,8%; в обрабатывающих производствах – на 13,4%; в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – на 5,9%; в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспорта и бытовой техники – на 4,5%; на транспорте и в связи – на 7,0%; в госуправлении, обеспечении военной безопасности и обязательном соцстраховании – на 2,4%;

Валовая добавленная стоимость сократилась за прошлый год в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве – на 12,1%; в рыболовстве и рыбоводстве – на 4,7%, в сфере прочих коммунальных, социальных и персональных услуг – на 6,8%.

В структуре использования ВВП в 2010 году расходы на конечное потребление составили 32 015,6 млрд. руб., валовое накопление – 9 690,5 млрд. руб., чистый экспорт составил 3 700,3 млрд. руб.

Дефицит федерального бюджета по итогам 2010 г. составил 3,9% ВВП и достиг 1 787 млрд. руб.

Прогноз Минэкономразвития относительно роста ВВП в 2011 году составляет 4,2% при цене на нефть в 2011 году 105 долл. США за баррель; дефицит федерального бюджета в 2011 году составит 0,6-0,8% ВВП.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в Российской Федерации в 2010 году составил 4 206,1 млрд. руб., что составило 99,4% к аналогичному показателю 2009 года.

Региональные риски

Основной рынок присутствия — Санкт-Петербург, Ленинградская область, Калининград и Калининградская область.

Санкт-Петербург является регионом с высокой инвестиционной привлекательностью и инвестиционным потенциалом. Экономическая ситуация характеризуется ростом валового регионального продукта, а также объемов промышленного производства.

По данным Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли в 2010 году индекс промышленного производства в Петербурге составил 108,9% по отношению к уровню 2009 года.

Валовый региональный продукт Санкт-Петербурга вырос за 2010 год на 5,5%, примерно на 1,5% опередив общероссийские показатели. При этом в обрабатывающих производствах темпы роста составили 24,0% по сравнению с прошлым годом.

Объем инвестиций в основной капитал Петербурга в 2010-м году увеличился на 8,1% – до 225,8 млрд. руб. За 9 месяцев 2010 года объем иностранных инвестиций составил 3,7 млрд. долл. США, что на 22,3% больше по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.

Улучшение финансового положения предприятий сказалось на росте доходов городского бюджета, достигших в 2010 году 346 млрд. руб. Таким образом, бюджет города практически вышел на уровень докризисного 2008 года.

В 2010 году в Петербурге построено 2,6 млн. кв. м жилья – больше на 56,0 тыс. кв. м, чем было введено в строй годом ранее. Это лучший показатель в России.

За прошлый год значительно выросли реальные доходы населения. Средняя городская заработная плата на декабрь 2010 года составила 27,6 тыс. руб.

Восстановилась занятость большинства населения, и снизился тем самым уровень безработицы в городе. Уровень регистрируемой безработицы, как отношение численности безработных к

численности экономически активного населения в среднем за 2009 год, составил на конец декабря 2010 года 0,62%.

Индекс потребительских цен на товары и услуги в Санкт-Петербурге за январь-декабрь 2010 года составил 109,4% (108,5% - за январь-декабрь 2009 года).

По прогнозам экспертов Санкт-Петербург сохранит свою инвестиционную привлекательность и в ближайшие 10 лет, что для Эмитента означает наличие потенциала роста.

Возможный ущерб от ураганных ветров также минимален, так как конструкция и географическое расположение объектов недвижимости Общества (отсутствие деталей с высокой парусностью, высоких отдельно стоящих башен или труб, прочих деталей фасада и элементов зданий, наиболее уязвимых для сильного ветра), позволяют противостоять даже самым сильным ураганам, имевшим место на территории Санкт-Петербурга и возможным в период действия обязательств Общества.

Низкая вероятность попадания г. Санкт-Петербурга в зону ураганов, землетрясений, лесных пожаров, а также отсутствие вероятности возникновения оползней, снежных лавин, извержения вулканов позволяет не учитывать риск, обусловленный существенными разрушениями, которые могут привести к введению чрезвычайного положения и ущербу у Поручителя вследствие оного. Вероятность введения чрезвычайного положения вследствие боевых действий и террористических актов минимальна в связи с удалённостью региона от зон локальных вооружённых конфликтов. Вероятность введения чрезвычайного положения вследствие возникновения катастроф техногенного характера также является минимальной. В настоящее время количество функционирующих предприятий, использующих ядовитые, горючие или радиоактивные материалы, существенно уменьшилось по сравнению с периодом до 1990 года. Подобные объекты, функционирование которых связано с угрозой для окружающей среды и населения, жёстко контролируются со стороны проверяющих организаций.

Холдинг Setl Group ведет свою деятельность не только в Санкт-Петербурге, но и в Калининградской области. Компания Холдинга Setl Group, ведущая деятельность в этом регионе - ООО «Сэтл Сити Калининград». Фирменное наименование ООО «Сэтл Сити Калининград» на момент его государственной регистрации - Общество с ограниченной ответственностью «Объединенный Строительный Трест». 21.10.2008 года было зарегистрировано изменение наименования - Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Сити Калининград» (ООО «Сэтл Сити Калининград»).

Самый западный регион России - Калининградская область - согласно российскому законодательству (Федеральный закон № 16-ФЗ от 10.01.2006г. «Об Особой экономической зоне в Калининградской области и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») является особой экономической зоной, срок действия которой равен 25 годам. Закон предусматривает введение на территории ОЭЗ особого налогового режима:

(а) хозяйствующие субъекты – резиденты РФ, работающие в режиме ОЭЗ, первые 6 лет освобождаются от уплаты налога на прибыль, полученной от реализации инвестиционных проектов;

(б) в последующие 6 лет ставка налога на прибыль, полученной от реализации инвестиционных проектов, составит 50% от общей ставки налога;

(в) первые 6 лет участники инвестиционных проектов освобождаются от уплаты налога на имущество организаций в отношении имущества, созданного или приобретенного при реализации инвестиционного проекта;

(г) в последующие 6 лет ставка налога на имущество составит 50% от ставки, установленной законодательством Калининградской области;

(д) товары, ввезенные на территорию ОЭЗ, освобождаются от таможенных пошлин в случае если, эти товары используются для производства продукции в калининградской области.

Географическое расположение и условия благоприятного инвестиционного климата Калининграда обуславливают повышенное внимание к городу со стороны предпринимателей и инвесторов. Кроме того, особый интерес представляет собой развитие курортно-туристического бизнеса, в том числе таких его направлений как водный и деловой туризм. Следовательно, привлекательность Калининграда содержит потенциал роста спроса на недвижимость как коммерческого, так и жилищного и гостиничного назначения, что для Холдинга Setl Group, в свою

очередь, означает наличие перспектив для расширения деятельности и улучшения финансовых результатов.

В 2010 году продолжилось экономическое оживление региона, начавшееся во второй половине прошлого года. За 2009 год общий спад экономики Калининградской области составил около 15% к 2008 году. Ко второму кварталу 2010 года была компенсирована практически половина от спада. Восстановительный рост происходил в секторах, наиболее пострадавших от кризиса, в - первую очередь, в обрабатывающей промышленности, ориентированной на инвестиционный спрос.

В 2010 году прирост валового регионального продукта оценивается на 7,8%, прогноз на 2011 год - 8,8% к уровню 2010 года.

Риск открытого военного конфликта, а также введения чрезвычайного положения на территории Калининградской области минимален, однако в случае наступления указанных событий Общество предпримет все необходимые меры, предписываемые действующим законодательством.

6.3. Финансовые риски

Валютный риск нивелируется тем, что цены на объекты недвижимости компаний Холдинга устанавливаются в рублях.

В числе финансовых рисков следует учитывать риск увеличения стоимости заемного финансирования. Увеличение стоимости финансирования может возникнуть при резком росте инфляции или появлении более доходных и менее рискованных инструментов на фондовом рынке. Холдинг стремится нивелировать влияние данного риска, заключая долгосрочные кредитные договоры, которые действуют на период строительства (2-3 года), ставка по кредиту по возможности фиксируется.

Необходимо отметить риск недостаточного финансирования проектов Холдинга. Финансирование за счет кредитных средств снижает риск перебоев поступлений. Холдинг Setl Group активно работает над повышением инвестиционной привлекательности.

Влияние инфляции может негативно сказаться на выплатах по ценным бумагам Общества (например, вызвать обесценение сумм указанных выплат с момента объявления о выплате до момента фактической выплаты). По мнению Общества, критическим значением являются совокупные темпы инфляции за три года подряд, составляющие 100% и более (гиперинфляция). По данным Росстата, уровень инфляции по итогам 2010 года, составила 8,8%, что оказалось выше представленного ранее прогноза (8,3-8,5% по итогам 2010 года). Согласно последним подсчетам Минфина, в 2011 году инфляция составит порядка 7%.

По мнению Общества, умеренная инфляция не окажет влияния на способность Общества осуществлять обслуживание размещаемых Облигаций, т.к. выручка в условиях инфляции в пределах 20-25% возрастает в такой же мере, как и затраты. Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Общества, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Правительства РФ, а именно – при увеличении темпов инфляции до 25-30% в год, Общество планирует принять необходимые меры по ограничению роста затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков.

Вышеперечисленные финансовые риски в наибольшей степени могут влиять на доходы от реализации, затраты, финансовые (монетарные) статьи баланса, в частности банковскую и ссудную задолженность и средства на счетах Общества. Вероятность негативного влияния указанных рисков на результаты деятельности Общества незначительна.

6.4. Правовые риски

Основной объем своей деятельности Общество и компании Холдинга осуществляют на территории Российской Федерации, поэтому правовые риски оцениваются только для внутреннего рынка.

Риски, связанные с изменением валютного регулирования отсутствуют.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства. Не прогнозируется никаких изменений в налогообложении аналогичных организаций.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин отсутствуют.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) практически отсутствуют: строительная деятельность с 2010 года не лицензируется, при этом лицензирование отдельных узких видов деятельности осуществляется отдельно.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Таким образом, риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), отсутствуют.

6.5. Риски, связанные с деятельностью Общества

Основная деятельность Общества связана с рынком недвижимости Санкт-Петербурга. Поэтому общие тенденции рынка применимы и к деятельности Общества. Например, уменьшение стоимости строительных материалов, позволило снизить себестоимость строительства, что компенсирует снижение цен на рынке недвижимости. Следует также принять во внимание, что Санкт-Петербург не обладает достаточной обеспеченностью жильем, а снижение спроса маловероятно. Это существенно снижает риски, связанные с деятельностью Общества.

В силу отсутствия у Общества лицензий на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено, риски, связанные с продлением указанных лицензий, не существуют.

Общество не участвует в судебных процессах, участие в которых может существенно отразиться на финансово-хозяйственном состоянии.

Риски, связанные с возможной ответственностью Общества по долгам третьих лиц минимальны, поскольку обязательства третьих лиц полностью обеспечены их оборотами по основной деятельности.

Риски, обусловленные потерей потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг), отсутствуют, поскольку Общество не ведет деятельности по производству продукции, кроме того, выручка формируется за счет оказания Обществом услуг и выполнения работ дочерним организациям.

VIII. Перечень совершенных Обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками, а также иных сделок, на совершение которых в соответствии с Уставом Общества распространяется порядок одобрения крупных сделок

1. Договор поручительства между Открытым Акционерным обществом «Банк «Санкт-Петербург», ООО «Сэтл Групп», ООО «Сэтл Сити»

Вид и предмет сделки	Договор поручительства
Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение и прекращение которых направлена совершенная сделка	Согласно заключенному договору поручительства поручитель (ООО «Сэтл Групп») обязуется отвечать перед кредитором (Открытое Акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург») за исполнение заемщиком (ООО «Сэтл Сити») всех его обязательств перед кредитором по договору открытия невозобновляемой кредитной линии
Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента	Сторонами по сделкам являются: Открытое Акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург», ООО «Сэтл Групп» Выгодоприобретателем по сделке является: ООО «Сэтл Сити» Суммарный размер сделки составляет 1 000 000 000 (один миллиард) рублей, что составляет 97,09% от балансовой стоимости активов Эмитента на 30.09.2009 Срок исполнения обязательств по сделке (срок, на который выдано поручительство) – «30» сентября 2010 г.
Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода, предшествующего совершению сделки	1 029 919 тыс. руб.
Дата совершения сделки	29 января 2010 г.
Сведения об одобрении совершения сделки органом управления эмитента	Сделка одобрена органом управления эмитента
Категория сделки	Крупная сделка
Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки	Общее собрание участников общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
Дата принятия решения об одобрении сделки	29 января 2010 г.
Дата составления и номер протокола собрания уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки	Протокол №1/2010 от 29 января 2010 г.

2. Договор поручительства между Открытым Акционерным обществом «Банк «Санкт-Петербург», ООО «Сэтл Групп», ООО «Приморский, 46»

Вид и предмет сделки	Договор поручительства
Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение и прекращение которых направлена совершенная сделка	Согласно заключенному договору поручительства поручитель (ООО «Сэтл Групп») обязуется отвечать перед кредитором (Открытое Акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург») за исполнение заемщиком (ООО «Приморский, 46») всех его обязательств перед кредитором по договору открытия невозобновляемой кредитной линии
Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента	Сторонами по сделкам являются: Открытое Акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург», ООО «Сэтл Групп» Выгодоприобретателем по сделке является: ООО «Приморский, 46» Суммарный размер сделки составляет 296 000 000 (двести девяносто шесть миллионов), что составляет 28,74% от балансовой стоимости активов Эмитента на 30.09.2009 Срок исполнения обязательств по сделке (срок, на который выдано поручительство) – «30» августа 2011г.
Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода, предшествующего совершению сделки	1 029 919 тыс. руб.

Дата совершения сделки	4 марта 2010 г.
Сведения об одобрении совершения сделки органом управления эмитента	Сделка одобрена органом управления эмитента
Категория сделки	Крупная сделка
Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки	Общее собрание участников общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
Дата принятия решения об одобрении сделки	04 марта 2010 г.
Дата составления и номер протокола собрания уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки	Протокол №2/2010 от 04 марта 2010 г.

3. Дополнительное соглашение №1 к договору поручительства № 0047-10-00001-2 между ОАО «Банк «Санкт-Петербург», ООО «Сэтл Групп», ООО «Сэтл Сити»,

Вид и предмет сделки	Договор поручительства
Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение и прекращение которых направлена совершенная сделка	Согласно заключенному дополнительному соглашению к договору поручительства поручитель (ООО «Сэтл Групп») принимает на себя обязательства по обеспечению исполнения договора об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенного между Заемщиком (ООО «Сэтл Сити») и Кредитором (Открытое Акционерное Общество «Банк «Санкт-Петербург»)
Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента	Сторонами по сделкам являются: Открытое Акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург», ООО «Сэтл Групп» Выгодоприобретателем по сделке является: ООО «Сэтл Сити» Суммарный размер сделки составляет 1 000 000 000 (один миллиард) рублей, что составляет 109,55 % от балансовой стоимости активов Эмитента на 30.06.2010 Срок исполнения обязательств по сделке (срок, на который выдано поручительство) – «30» декабря 2011г. включительно
Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода, предшествующего совершению сделки	912 824 тыс. руб.
Дата совершения сделки	30 сентября 2010 г.
Сведения об одобрении совершения сделки органом управления эмитента	Сделка одобрена органом управления эмитента
Категория сделки	Крупная сделка
Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки	Общее собрание участников общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
Дата принятия решения об одобрении сделки	30 сентября 2010 г.
Дата составления и номер протокола собрания уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки	Протокол №5/2010 от 30 сентября 2010 г.

4. Дополнительное соглашение №2 к Договору поручительства № 0047-10-00001-2 заключенного между ОАО «Банк «Санкт-Петербург», ООО «Сэтл Групп», ООО «Сэтл Сити»

Вид и предмет сделки	Договор поручительства
Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение и прекращение которых направлена совершенная сделка	Согласно заключенному дополнительному соглашению поручитель (ООО «Сэтл Групп») принимает на себя обязательства по обеспечению исполнения договора об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенного между Заемщиком (ООО «Сэтл Сити») и Кредитором (Открытое Акционерное Общество «Банк «Санкт-Петербург»)

Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента	Сторонами по сделкам являются: Открытое Акционерное общество «Банк «Санкт-Петербург», ООО «Сэтл Групп» Выгодоприобретателем по сделке является: ООО «Сэтл Сити» Суммарный размер сделки составляет 800 000 000 (восемьсот миллионов) рублей, что составляет 84,02% от балансовой стоимости активов Эмитента на 30.09.2010 Срок исполнения обязательств по сделке (срок, на который выдано поручительство) – «30» декабря 2011г.включительно
Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода, предшествующего совершению сделки	952 127 тыс. руб.
Дата совершения сделки	18 ноября 2010
Сведения об одобрении совершения сделки органом управления эмитента	Сделка одобрена органом управления эмитента
Категория сделки	Крупная сделка
Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки	Общее собрание участников общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
Дата принятия решения об одобрении сделки	18 ноября 2010
Дата составления и номер протокола собрания уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки	Протокол №8/2010 от 18 ноября 2010 г.

5. Договор поручительства между ООО «Сэтл Групп», ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» и ООО «Сэтл Сити»

Вид и предмет сделки	Договор поручительства
Содержание сделки, в том числе гражданские права и обязанности, на установление, изменение и прекращение которых направлена совершенная сделка	Согласно заключенному договору поручительства поручитель (ООО «Сэтл Групп») принимает на себя обязательства по обеспечению исполнения ООО «Сэтл Сити» (Заемщиком) заключаемого с ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад» кредитного договора об открытии кредитной линии с общим лимитом выдачи 3 500 000 000 руб.
Срок исполнения обязательств по сделке, стороны и выгодоприобретатели по сделке, размер сделки в денежном выражении и в процентах от стоимости активов эмитента	Сторонами по сделкам являются: ОАО «Банк ВТБ Северо-Запад», ООО «Сэтл Групп» Выгодоприобретателем по сделке является: ООО «Сэтл Сити» Суммарный размер сделки составляет 3 500 000 000 (три миллиарда пятьсот миллионов) рублей, что составляет 97,09% от балансовой стоимости активов Эмитента на 30.09.2010 Срок исполнения обязательств по сделке (срок, на который выдано поручительство) – «23» декабря 2013г.
Стоимость активов эмитента на дату окончания отчетного периода, предшествующего совершению сделки	952 127 тыс. руб.
Дата совершения сделки	24 декабря 2010 г.
Сведения об одобрении совершения сделки органом управления эмитента	Сделка одобрена органом управления эмитента
Категория сделки	Крупная сделка
Орган управления эмитента, принявший решение об одобрении сделки	Общее собрание участников общества с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
Дата принятия решения об одобрении сделки	23 декабря 2010 г.
Дата составления и номер протокола собрания уполномоченного органа управления эмитента, на котором принято решение об одобрении сделки	Протокол №9/2010 от 23 декабря 2010 г.

IX. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность

В течение 2010 года Общество не совершало сделки с заинтересованностью.

X. Состав Совета директоров Общества

Персональный состав совета директоров Общества по состоянию на дату утверждения отчета:

1. Шубарев Максим Валерьевич, год рождения 1968, образование: высшее, 1993 г. Санкт-Петербургский государственный технический университет, специальность «Экономика и управление научными исследованиями и проектированием». На дату утверждения годового отчета является участником Общества с долей в размере 60 % от уставного капитала Общества, также является доверительным управляющим доли в размере 10 % от уставного капитала Общества;

2. Изак Ян Леонидович, год рождения 1972, образование: высшее, 1993 г. Санкт-Петербургский государственный технический университет, специальность «Инженер-экономист». На дату утверждения годового отчета является участником Общества с долей в размере 20 % от уставного капитала Общества, также является доверительным управляющим доли в размере 10 % от уставного капитала Общества;

3. Дранкин Сергей Георгиевич год рождения 1959, образование: высшее. В течение отчетного периода долей в уставном капитале Общества не владел.

XI. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа Общества и членах коллегиального исполнительного органа Общества

11.1. Сведения о единоличном исполнительном органе (Генеральном директоре) Общества

Лицо, занимающее должность единоличного исполнительного органа Общества в отчетном периоде – *Изак Ян Леонидович*

ФИО: *Изак Ян Леонидович*

Год рождения: *1972*

Сведения об образовании: *Высшее*

Должности за последние 5 лет:

Период: *1994-2003*

Организация: *ЗАО «Финансово-строительная компания «Петербургская Недвижимость»*

Сфера деятельности: *жилищное строительство*

Должность: *финансовый директор (по совместительству)*

Период: *2004-29.12.2007*

Организация: *НП «Корпорация «Петербургская Недвижимость»*

Сфера деятельности: *представление интересов членов партнерства*

Должность: *вице-президент по финансам*

Период: *01.01.2008-по настоящее время*

Организация: *НП «Корпорация «Петербургская Недвижимость»*

Сфера деятельности: *представление интересов членов партнерства*

Должность: *вице-президент по финансам (по совместительству)*

Период: *2004-2007*

Организация: *ООО «Холдинг-Центр»*

Сфера деятельности: *деятельность дилеров*

Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2005-2007*

Организация: *ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»*
Сфера деятельности: *аренда*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2006 - по настоящее время*
Организация: *ООО «Сэтл»*
Сфера деятельности: *управленческая деятельность*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2006-по настоящее время*
Организация: *ООО «Спецавтопарк»*
Сфера деятельности: *деятельность автомобильного грузового спец. транспорта*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2005-19.12.2007*
Организация: *ООО «Сэтл Групп»*
Сфера деятельности: *управленческая деятельность*
Должность: *заместитель генерального директора (по совместительству)*

Период: *01.01.2008 - по настоящее время*
Организация: *ООО «Сэтл Групп» (наименование до 2006 года – ООО «Центр»)*
Сфера деятельности: *управленческая деятельность*
Должность: *генеральный директор*

Период: *2001 - 2009*
Организация: *ООО «Научно-Производственная Фирма «Современные Пожарные Технологии»*
Сфера деятельности: *продажа и сдача в наем недвижимого имущества, консультационная деятельность*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2004 - по настоящее время*
Организация: *ООО «Офком»*
Сфера деятельности: *финансовое посредничество*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2003 - 05.10.2010*
Организация: *ООО «Интэкс Лайн»*
Сфера деятельности: *консультационные услуги*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2006 - 21.10.2010*
Организация: *ЗАО «Рэдем – В»*
Сфера деятельности: *финансовое посредничество*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2008 - по настоящее время*
Организация: *Дачное некоммерческое партнерство «Грин Хиллс»*
Сфера деятельности: *организация обеспечения коммунальными услугами владельцев дачных земельных участков*
Должность: *председатель правления (по совместительству)*

Период: *2009 - по настоящее время*
Организация: *ООО «Холдинг-Центр»*
Сфера деятельности: *деятельность дилеров*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2009 -12.08.2010*
Организация: *ООО «Развитие региональных программ»*

Сфера деятельности: *исследование конъюнктуры рынка*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *2009 - по настоящее время*
Организация: *Дачное некоммерческое партнерство «Невский остров»*
Сфера деятельности: *организация обеспечения коммунальными услугами владельцев дачных земельных участков*
Должность: *председатель правления (по совместительству)*

Период: *12.08.2010-по настоящее время*
Организация: *ООО «Управляющая компания «Петербургская Недвижимость»*
Сфера деятельности: *аренда*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *12.08.2010-по настоящее время*
Организация: *ООО «Практис Управление и Эксплуатация»*
Сфера деятельности: *управление коммерческой недвижимостью*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *12.08.2010-по настоящее время*
Организация: *ООО «Ринова»*
Сфера деятельности: *управление и консалтинг*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *12.08.2010-по настоящее время*
Организация: *ООО «ПН Эксплуатация недвижимости»*
Сфера деятельности: *управление и консалтинг*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *12.08.2010-по настоящее время*
Организация: *ООО «Созидание»*
Сфера деятельности: *управление и консалтинг*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Период: *12.08.2010-по настоящее время*
Организация: *ООО «Кантри Хаус»*
Сфера деятельности: *загородное строительство*
Должность: *генеральный директор (по совместительству)*

Доля участия в уставном капитале эмитента: ***На дату утверждения годового отчета является участником Общества с долей в размере 20 % от уставного капитала Общества, также является доверительным управляющим доли в размере 10 % от уставного капитала Общества;***

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих данному лицу: ***не имеет***

Доли в дочерних/зависимых обществах эмитента: ***не имеет***

Доля обыкновенных акций дочерних/зависимых обществ эмитента, принадлежащих данному лицу: ***не имеет.***

Количество акций эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам эмитента: ***опционов не имеется.***

Количество акций дочерних или зависимых обществ эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочерних или зависимых обществ эмитента: ***опционов не имеется.***

Родственные связи с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово – хозяйственной деятельностью эмитента: ***не имеет.***

Сведения о привлечении данного лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличия судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: *не привлекался.*

Сведения о занятии данным лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): не занимал.

11.2. Сведения о коллегиальном исполнительном органе (Дирекции) Общества

В соответствии с Уставом Общества коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

ХII. Критерии определения и размер вознаграждения (компенсации расходов) лица, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, членов коллегиального исполнительного органа и членов Совета директоров

Вознаграждение генерального директора, занимающего должность единоличного исполнительного органа Общества, определялось в соответствии с трудовым договором, заключенным между Обществом и генеральным директором.

В соответствии с Положением о Совете директоров ООО «Сэтл Групп», членам Совета директоров Общества в период исполнения ими своих обязанностей выплачивается вознаграждение и компенсируются расходы, связанные с исполнением ими функций членов Совета директоров. Вознаграждение может выплачиваться один раз в год.

Освобожденному от текущего управления деятельностью Общества Председателю Совета директоров устанавливается должностной оклад в размере 120% от должностного оклада Генерального директора. Членам Совета директоров устанавливается должностной оклад в размере 80% от должностного оклада Генерального директора.

Вознаграждение члена Совета директоров уменьшается на:

- 30% - в случае его присутствия менее чем на половине заседаний Совета директоров, проведенных в форме совместного присутствия;

- 100% - при его участии менее чем в половине всех проведенных заседаний Совета директоров.

Размер вознаграждения членам Совета директоров по состоянию на конец отчетного периода не утвержден, вознаграждение не выплачивалось.

ХIII. Сведения о соблюдении Обществом Кодекса корпоративного поведения

Основные положения Кодекса корпоративного поведения, рекомендованного Распоряжением ФКЦБ РФ от 30.04.2003 года №03-849/р, Обществом соблюдались (см. Приложение 2).

ХIV. Иные сведения

Иные сведения, предусмотренные Уставом Общества или иным внутренним документом Общества, отсутствуют.

Бухгалтерская отчетность ООО «Сэтл Групп» за 2010 год

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС
на 31 декабря 2010 г.

Форма №1 по ОКУД
Дата (год, месяц, число)

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН

Вид деятельности Консультирование по вопросам коммерч.деятельности по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности ООО / частная по ОКОПФ/ОКФС

Единица измерения в тыс. рублей по ОКЕИ

Местонахождение (адрес)
196066, Санкт-Петербург г, Московский пр-кт, дом № 212 Лит.А

КОДЫ		
0710001		
2010	12	31
57903561		
7810245481		
74.14		
65	16	
384		

Дата утверждения

Дата отправки / принятия

-
-

Форма 0710001 с.1

АКТИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
I. Внеоборотные активы			
Нематериальные активы	110	331	157
Основные средства	120	1 514	645
Незавершенное строительство	130	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	140	717 377	217 442
Отложенные налоговые активы	145	7 019	4 050
Прочие внеоборотные активы	150	-	-
Итого по разделу I	190	726 242	222 294
II. Оборотные активы			
Запасы	210	25 975	15 387
в том числе:			
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	-	-
животные на выращивании и откорме	212	-	-
затраты в незавершенном производстве	213	-	-
готовая продукция и товары для перепродажи	214	-	-
товары отгруженные	215	-	-
расходы будущих периодов	216	25 975	15 387
прочие запасы и затраты	217	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	-	-
в том числе:			
покупатели и заказчики	231	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	143 790	171 661
в том числе:			
покупатели и заказчики	241	2 714	849
Краткосрочные финансовые вложения	250	134 991	558 508
Денежные средства	260	400	338
Прочие оборотные активы	270	-	-
Итого по разделу II	290	305 156	745 894
БАЛАНС (сумма строк 190 + 290)	300	1 031 398	968 188

ПАССИВ	Код показателя	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
III. Капитал и резервы			
Уставный капитал	410	20 000	20 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	-	-
Добавочный капитал	420	-	-
Резервный капитал	430	-	-
в том числе:			
резервные фонды, образованные в соответствии с законодательством	431	-	-
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	16 689	24 450
Итого по разделу III	490	36 689	44 450
IV. Долгосрочные обязательства			
Займы и кредиты	510	847 464	847 464
Отложенные налоговые обязательства	515	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	520	-	-
Итого по разделу IV	590	847 464	847 464
V. Краткосрочные обязательства			
Займы и кредиты	610	100 436	58 057
Кредиторская задолженность	620	16 791	8 802
в том числе:			
поставщики и подрядчики	621	10 391	4 111
задолженность перед персоналом организации	622	1 127	25
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	56	-
задолженность по налогам и сборам	624	1 907	2 464
прочие кредиторы	625	3 310	2 202
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	19 494	39
Доходы будущих периодов	640	252	87
Резервы предстоящих расходов	650	-	-
Прочие краткосрочные обязательства	660	10 271	9 289
Итого по разделу V	690	147 244	76 275
БАЛАНС (сумма строк 490 + 590 + 690)	700	1 031 398	968 188

СПРАВКА о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах			
Арендованные основные средства	910	-	-
в том числе по лизингу	911	-	-
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	920	-	-
Товары, принятые на комиссию	930	-	-
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940	-	-
Обеспечения обязательств и платежей полученные	950	1 475 000	1 450 000
Обеспечения обязательств и платежей выданные	960	1 404 737	4 671 306
Износ жилищного фонда	970	-	-
Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов	980	-	-
Нематериальные активы, полученные в пользование	990	-	-
		-	-

Руководитель
(подпись)

**Изак Ян
Леонидович**
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер
(подпись)

**Костылевская
Галина Николаевна**
(расшифровка подписи)

18 февраля 2011 г.

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ
за Январь - Декабрь 2010г.

		Форма №2 по ОКУД	К О Д Ы		
		Дата (год, месяц, число)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп"	по ОКПО	2010	12	31
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	57903561		
Вид деятельности	Консультирование по вопросам коммерч.деятельности	по ОКВЭД	7810245481		
Организационно-правовая форма / форма собственности			74.14		
ООО	/ частная	по ОКОПФ/ОКФС	65	16	
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Доходы и расходы по обычным видам деятельности			
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	46 590	61 439
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг	020	(16 239)	(16 058)
Валовая прибыль	029	30 351	45 381
Коммерческие расходы	030	-	-
Управленческие расходы	040	(24 719)	(48 860)
Прибыль (убыток) от продаж	050	5 632	(3 479)
Прочие доходы и расходы			
Проценты к получению	060	135 441	166 497
Проценты к уплате	070	(124 848)	(148 336)
Доходы от участия в других организациях	080	35 512	76 842
Прочие доходы	090	173	42 583
Прочие расходы	100	(25 180)	(75 929)
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	26 730	58 178
Отложенные налоговые активы	141	(2 969)	1 081
Отложенные налоговые обязательства	142	-	14
Текущий налог на прибыль	150	-	-
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	180.1	(1)	(1)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	190	23 760	59 272
СПРАВОЧНО:			
Постоянные налоговые обязательства (активы)	200	4 725	2 638
Базовая прибыль (убыток) на акцию	201	-	-
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	202	-	-

РАСШИФРОВКА ОТДЕЛЬНЫХ ПРИБЫЛЕЙ И УБЫТКОВ					
Показатель		За отчетный период		За аналогичный период предыдущего года	
наименование	код	прибыль	убыток	прибыль	убыток
1	2	3	4	5	6
Штрафы, пени и неустойки, признанные или по которым получены решения суда (арбитражного суда) об их взыскании	210	-	-	-	-
Прибыль (убыток) прошлых лет	220	-	-	-	-
Возмещение убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств	230	-	-	-	-
Курсовые разницы по операциям в иностранной валюте	240	-	-	-	7
Отчисления в оценочные резервы	250	X	-	X	-
Списание дебиторских и кредиторских задолженностей, по которым истек срок исковой давности	260	-	-	-	-
	270.1	-	-	-	-

Руководитель _____	Изак Ян Леонидович	Главный бухгалтер _____	Костылевская Галина Николаевна
(подпись)	(расшифровка подписи)	(подпись)	(расшифровка подписи)

18 февраля 2011 г.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА
за Январь - Декабрь 2010г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид деятельности _____
Организационно-правовая форма / форма собственности _____ / _____
Единица измерения в тыс. рублей

Форма №3 по ОКУД
Дата (год, месяц, число) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ/ОКФС _____
по ОКЕИ _____

К О Д Ы		
0710003		
2010	12	31
57903561		
7810245481		
74.14		
65	16	
384		

I. Изменения капитала

Показатель		Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
наименование	код					
1	2	3	4	5	6	7
Остаток на 31 декабря года, предшествующего предыдущему 2009	010	20 000	-	-	38 419	58 419
(предыдущий год)						
Изменения в учетной политике	011	X	X	X	-	-
Результат от переоценки объектов основных средств	012	X	-	X	-	-
	020	X	-	-	-	-
Остаток на 1 января предыдущего года	030	20 000	-	-	38 419	58 419
Результат от пересчета иностранных валют	031	X	-	X	X	-
Чистая прибыль	032	X	X	X	59 270	59 270
Дивиденды	033	X	X	X	(81 000)	(81 000)
Отчисления в резервный фонд	040	X	X	-	-	-
Увеличение величины капитала за счет:						
дополнительного выпуска акций	051	-	X	X	X	-
увеличения номинальной стоимости акций	052	-	X	X	X	-
реорганизации юридического лица	053	-	X	X	-	-
	054	-	-	-	-	-
Уменьшение величины капитала за счет:						
уменьшения номинала акций	061	-	X	X	X	-
уменьшения количества акций	062	-	X	X	X	-
реорганизации юридического лица	063	-	X	X	-	-
	064	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря предыдущего года	070	20 000	-	-	16 690	36 690
2010						
(отчетный год)						
Изменения в учетной политике	071	X	X	X	-	-
Результат от переоценки объектов основных средств	072	X	-	X	-	-
	080	X	-	-	-	-
Остаток на 1 января отчетного года	100	20 000	-	-	16 690	36 690
Результат от пересчета иностранных валют	101	X	-	X	X	-
Чистая прибыль	102	X	X	X	23 760	23 760
Дивиденды	103	X	X	X	(16 000)	(16 000)
Отчисления в резервный фонд	110	X	X	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7
Увеличение величины капитала за счет:						
дополнительного выпуска акций	121	-	X	X	X	-
увеличения номинальной стоимости акций	122	-	X	X	X	-
реорганизации юридического лица	123	-	X	X	-	-
	124	-	-	-	-	-
Уменьшение величины капитала за счет:						
уменьшения номинала акций	131	-	X	X	X	-
уменьшения количества акций	132	-	X	X	X	-
реорганизации юридического лица	133	-	X	X	-	-
	134	-	-	-	-	-
Остаток на 31 декабря отчетного года	140	20 000	-	-	24 450	44 450

II. Резервы

Показатель		Остаток	Поступило	Использовано	Остаток
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Резервы, образованные в соответствии с законодательством:					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	151	-	-	-	-
данные отчетного года	152	-	-	-	-
Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами:					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	161	-	-	-	-
данные отчетного года	162	-	-	-	-
Оценочные резервы:					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	171	-	-	-	-
данные отчетного года	172	-	-	-	-
Резервы предстоящих расходов:					
(наименование резерва)					
данные предыдущего года	181	-	-	-	-
данные отчетного года	182	-	-	-	-

СПРАВКИ

Показатель		Остаток на начало отчетного года		Остаток на конец отчетного периода	
наименование	код				
1	2	3		5	
1) Чистые активы	200	36 940		44 537	
		Из бюджета		Из внебюджетных фондов	
		за отчетный год	за предыдущий год	за отчетный год	за предыдущий год
		3	4	5	6
2) Получено на:					
расходы по обычным видам деятельности - всего	210	-	-	-	-
в том числе:	211	-	-	-	-
	212	-	-	-	-
	213	-	-	-	-
капитальные вложения во внеоборотные активы	220	-	-	-	-
в том числе:	221	-	-	-	-
	222	-	-	-	-
	223	-	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)

Изак Ян Леонидович
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер _____
(подпись)

Костылевская Галина Николаевна
(расшифровка подписи)

22 февраля 2011 г.

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

за Январь - Декабрь 2010г.

		К О Д Ы		
		0710004		
		2010	12	31
		57903561		
		7810245481		
		74.14		
		65	16	
		384		
	Форма №4 по ОКУД			
	Дата (год, месяц, число)			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид деятельности	консультации по вопросам коммерческой деятельности	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	ООО / частная	по ОКОПФ/ОКФС		
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ		

Показатель		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
наименование	код		
1	2	3	4
Остаток денежных средств на начало отчетного года	010	400	48 009
Движение денежных средств по текущей деятельности			
Средства, полученные от покупателей, заказчиков	020	82 994	109 242
	030	-	-
Прочие доходы	110	138 119	223 331
Денежные средства, направленные:	120	(391 978)	(518 983)
на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов	150	(158 243)	(75 630)
на оплату труда	160	(24 767)	(31 584)
на выплату дивидендов, процентов	170	(157 477)	(235 800)
на расчеты по налогам и сборам	180	(15 650)	(24 025)
	181	-	-
на прочие расходы	190	(35 841)	(151 944)
Чистые денежные средства от текущей деятельности	200	(170 865)	(186 410)
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Выручка от продажи объектов основных средств и иных внеоборотных активов	210	-	-
Выручка от продажи ценных бумаг и иных финансовых вложений	220	38	-
Полученные дивиденды	230	121 767	85 651
Полученные проценты	240	56 452	115 579
Поступления от погашения займов, предоставленных другим организациям	250	1 503 710	1 100 431
	260	-	-
Приобретение дочерних организаций	280	-	-
Приобретение объектов основных средств, доходных вложений в материальные ценности и нематериальных активов	290	-	(541)
Приобретение ценных бумаг и иных финансовых вложений	300	-	-
Займы, предоставленные другим организациям	310	(1 466 791)	(1 053 735)
	320	-	-
Чистые денежные средства от инвестиционной деятельности	340	215 176	247 385

1	2	3	4
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Поступления от эмиссии акций или иных долевых бумаг	350	-	-
Поступления от займов и кредитов, предоставленных другими организациями	360	397 672	770 967
	370	-	-
Погашение займов и кредитов (без процентов)	390	(442 045)	(879 551)
Погашение обязательств по финансовой аренде	400	-	-
Прочие расходы по финансовой деятельности	410	-	-
Чистые денежные средства от финансовой деятельности	430	(44 373)	(108 584)
Чистое увеличение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов	440	(62)	(47 609)
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	450	338	400
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	460	-	64

Руководитель Изак Ян Леонидович (подпись) (расшифровка подписи) Главный бухгалтер Костылевская Галина Николаевна (подпись) (расшифровка подписи)

22 февраля 2011 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
за Январь - Декабрь 2010г.

		Форма №5 по ОКУД	К О Д Ы		
		Дата (год, месяц, число)	0710005		
			2010	12	31
Общество с ограниченной ответственностью "Сэтл Групп"		по ОКПО	57903561		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7810245481		
Вид деятельности		по ОКВЭД	74.14		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ/ОКФС	65	16	
Единица измерения в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Нематериальные активы

Показатель		Наличие на начало отчетного года	Поступило	Выбыло	Наличие на конец отчетного периода
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Объекты интеллектуальной собственности (исключительные права на результаты интеллектуальной собственности)	010	590	-	-	590
в том числе:					
у патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель	011	-	-	-	-
у правообладателя на программы ЭВМ, базы данных	012	-	-	-	-
у правообладателя на топологии интегральных микросхем	013	-	-	-	-
у владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров	014	590	-	-	590
у патентообладателя на селекционные достижения	015	-	-	-	-
Организационные расходы	020	-	-	-	-
Деловая репутация организации	030	-	-	-	-
	035	-	-	-	-
Прочие	040	-	-	-	-

Показатель		На начало отчетного года	На конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Амортизация нематериальных активов - всего	050	258	432
в том числе:			
Товарный знак	051	258	432
	052	-	-
	053	-	-

Форма 0710005 с. 2

Основные средства

Показатель		Наличие на начало отчетного года	Поступило	Выбыло	Наличие на конец отчетного периода
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Здания	070	-	-	-	-
Сооружения и передаточные устройства	075	-	-	-	-
Машины и оборудование	080	-	-	-	-
Транспортные средства	085	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	090	249	-	-	249
Рабочий скот	095	-	-	-	-
Продуктивный скот	100	-	-	-	-
Многолетние насаждения	105	-	-	-	-

Другие виды основных средств	110	2 867	174	-	3 042
Земельные участки и объекты природопользования	115	-	-	-	-
Капитальные вложения на коренное улучшение земель	120	-	-	-	-
Итого	130	3 116	174	-	3 291

Показатель		На начало отчетного года	На конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Амортизация основных средств - всего	140	1 602	2 646
в том числе:			
зданий и сооружений	141	-	-
машин, оборудования, транспортных средств	142	-	-
других	143	1 602	2 646
Передано в аренду объектов основных средств - всего	150	-	-
в том числе:			
здания	151	-	-
сооружения	152	-	-
	153	-	-
Переведено объектов основных средств на консервацию	155	-	-
Получено объектов основных средств в аренду - всего	160	-	-
в том числе:			
	161	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и находящиеся в процессе государственной регистрации	165	-	-
Справочно	код	На начало отчетного года	На начало предыдущего года
	2	3	4
Результат от переоценки объектов основных средств:			
первоначальной (восстановительной) стоимости	171	-	-
амортизации	172	-	-
	код	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
	2	3	4
Изменение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции, частичной ликвидации	180	-	-

Форма 0710005 с. 3

Доходные вложения в материальные ценности

Показатель		Остаток	Поступило	Использовано	Остаток
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Имущество для передачи в лизинг	210	-	-	-	-
Имущество, предоставляемое по договору проката	220	-	-	-	-
	230	-	-	-	-
Прочие	240	-	-	-	-
Итого	250	-	-	-	-
	код	На начало отчетного года	На конец отчетного периода		
	1	2	3	4	
Амортизация доходных вложений в материальные ценности	260	-	-		

Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Виды работ		Наличие на начало отчетного года	Поступило	Списано	Наличие на конец отчетного периода
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Всего	310	-	-	-	-

в том числе:	311	-	-	-	-
	312	-	-	-	-
Справочно Сумма расходов по незаконченным научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам	код	На начало отчетного года	На конец отчетного периода		
	2	3	4		
	320	-	-		
	код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года		
	2	3	4		
	330	-	-		
Сумма не давших положительных результатов расходов по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам, отнесенных на прочие расходы					

Расходы на освоение природных ресурсов

Виды работ		Остаток на начало отчетного периода	Поступило	Списано	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код				
1	2	3	4	5	6
Расходы на освоение природных ресурсов - всего	410	-	-	-	-
в том числе:					
	411	-	-	-	-
	412	-	-	-	-
Справочно Сумма расходов по участкам недр, не законченным поиском и оценкой месторождений, разведкой и (или) гидрогеологическими изысканиями и прочими аналогичными работами	код	На начало отчетного года	На конец отчетного года		
	2	3	4		
	420	-	-		
Сумма расходов на освоение природных ресурсов, отнесенных в отчетном периоде на прочие расходы как безрезультатные	430	-	-	-	-

Форма 0710005 с. 4

Финансовые вложения

Показатель		Долгосрочные		Краткосрочные	
наименование	код	на начало отчетного года	на конец отчетного периода	на начало отчетного года	на конец отчетного периода
1	2	3	4	5	6
Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций - всего	510	50 534	50 488	-	-
в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ	511	-	-	-	-
Государственные и муниципальные ценные бумаги	515	-	-	-	-
Ценные бумаги других организаций - всего	520	-	-	-	-
в том числе долговые ценные бумаги (облигации, векселя)	521	-	-	-	-
Предоставленные займы	525	666 843	166 954	134 991	558 508
Депозитные вклады	530	-	-	-	-
Прочие	535	-	-	-	-
Итого	540	717 377	217 442	134 991	558 508
Из общей суммы финансовые вложения, имеющие текущую рыночную стоимость: Вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций - всего	550	-	-	-	-

в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ	551	-	-	-	-
Государственные и муниципальные ценные бумаги	555	-	-	-	-
Ценные бумаги других организаций - всего	560	-	-	-	-
в том числе долговые ценные бумаги (облигации, векселя)	561	-	-	-	-
Прочие	565	-	-	-	-
Итого	570	-	-	-	-
СПРАВОЧНО. По финансовым вложениям, имеющим текущую рыночную стоимость, изменение стоимости в результате корректировки оценки	580	-	-	-	-
По долговым ценным бумагам разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью отнесена на финансовый результат отчетного периода	590	-	-	-	-

Форма 0710005 с. 5

Дебиторская и кредиторская задолженность

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Дебиторская задолженность:			
краткосрочная - всего	610	143 790	171 661
в том числе:			
расчеты с покупателями и заказчиками	611	2 714	849
авансы выданные	612	409	1 751
прочая	613	140 667	169 060
долгосрочная - всего	620	-	-
в том числе:			
расчеты с покупателями и заказчиками	621	-	-
авансы выданные	622	-	-
прочая	623	-	-
Итого	630	143 790	171 661
Кредиторская задолженность:			
краткосрочная - всего	640	146 992	76 188
в том числе:			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	641	10 391	4 111
авансы полученные	642	-	2 192
расчеты по налогам и сборам	643	1 907	2 464
кредиты	644	25 000	-
займы	645	75 436	58 057
прочая	646	34 258	9 363
долгосрочная - всего	650	847 464	847 464
в том числе:			
кредиты	651	450 000	450 000
займы	652	397 464	397 464
	653	-	-
Итого	660	994 456	923 652

Расходы по обычным видам деятельности (по элементам затрат)

Показатель		За отчетный год	За предыдущий год
наименование	код		
1	2	3	4
Материальные затраты	710	7 884	19 863
Затраты на оплату труда	720	25 013	32 935
Отчисления на социальные нужды	730	3 137	5 556
Амортизация	740	1 205	1 222
Прочие затраты	750	3 718	5 342
Итого по элементам затрат	760	40 958	64 918
Изменение остатков (прирост [+], уменьшение [-]):			

незавершенного производства	765	-	-
расходов будущих периодов	766	(10 588)	3 023
резервов предстоящих расходов	767	-	-

Форма 0710005 с. 6

Обеспечения

Показатель		Остаток на начало отчетного года	Остаток на конец отчетного периода
наименование	код		
1	2	3	4
Полученные - всего	810	1 475 000	1 450 000
в том числе:			
векселя	811	-	-
Имущество, находящееся в залоге	820	-	-
из него:			
объекты основных средств	821	-	-
ценные бумаги и иные финансовые вложения	822	-	-
прочее	823	-	-
	824	-	-
Выданные - всего	830	1 404 737	4 671 306
из него:			
векселя	831	-	-
Имущество, переданное в залог	840	-	-
из него:			
объекты основных средств	841	-	-
ценные бумаги и иные финансовые вложения	842	-	-
прочее	843	-	-
	844	-	-

Государственная помощь

Показатель наименование	код	Отчетный период		За аналогичный период предыдущего года	
		3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
Получено в отчетном году бюджетных средств - всего	910	-	-	-	-
в том числе:					
	911	-	-	-	-
	912	-	-	-	-
	913	-	-	-	-
		на начало отчетного года	получено за отчетный период	возвращено за отчетный период	на конец отчетного периода
Бюджетные кредиты - всего	920	-	-	-	-
в том числе					
	921	-	-	-	-
	922	-	-	-	-
	923	-	-	-	-

Руководитель _____
Изак Ян
Леонидович
(подпись) (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер _____
Костылевская
Галина Николаевна
(подпись) (расшифровка подписи)

25 февраля 2011 г.

РАСЧЕТ
оценки стоимости чистых активов акционерного общества

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
I. Активы			
1. Нематериальные активы	110	331	157
2. Основные средства	120	1 514	645
3. Незавершенное строительство	130	-	-
4. Доходные вложения в материальные ценности	135	-	-
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения <1>	140+250-252	852 367	775 950
6. Прочие внеоборотные активы <2>	150	7 019	4 050
7. Запасы	210	25 975	15 387
8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	-	-
9. Дебиторская задолженность <3>	230+240-244	143 790	171 661
10. Денежные средства	260	400	338
11. Прочие оборотные активы	270	-	-
Итого активы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 12. 1-11)		1 031 396	968 188
II. Пассивы			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	510	856 113	855 264
14. Прочие долгосрочные обязательства <4>, <5>	520	-	-
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	610	102 058	59 546
16. Кредиторская задолженность	620	16 791	8 802
17. Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	19 494	39
18. Резервы предстоящих расходов	650	-	-
19. Прочие краткосрочные обязательства <5>	660	-	-
Итого пассивы, принимаемые к расчету (сумма данных пунктов 13-19)		994 456	923 651
20. Стоимость чистых активов акционерного общества (итого активы, принимаемые к расчету (стр. 12), минус итога пассивы, принимаемые к расчету (стр. 20))		36 940	44 537

<1> За исключением фактических затрат по выкупу собственных акций у акционеров.

<2> Включая величину отложенных налоговых активов.

<3> За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

<4> Включая величину отложенных налоговых обязательств.

<5> В данных о величине прочих долгосрочных и краткосрочных обязательств приводятся суммы созданных в установленном порядке резервов в связи с условными обязательствами и с прекращением деятельности.

Руководитель _____ **Изак Ян
Леонидович**

Главный бухгалтер _____ **Костылевская
Галина Николаевна**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к бухгалтерскому балансу за 2010 год.
ООО «Сэтл Групп»

1. Общие сведения

1.1 Общая информация об Организации:

Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп» (далее Общество) зарегистрировано Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 27.11.2001 года за № 167573. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серия 78 № 002298916 от 17.12.2002 года за основным государственным № 1027804904445.

Сокращенное наименование: ООО «Сэтл Групп»

Фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп»
Юридический адрес, фактический и почтовый адреса совпадают: 196066 Санкт-Петербург, Московский пр., д. 212, лит. А

Общество поставлено на учет в инспекции ФНС № 23 по Санкт-Петербургу, что подтверждается свидетельством о постановке на учет серии 78 № 005676947 от 06.12.2001 года и ему присвоен ИНН/КПП 7810245481/78100101.

Уставный капитал Общества составляет 20 000 000-00 (Двадцать миллионов) рублей.

Участники общества:

Шубарсв Максим Валерьевич	- 60% доли в уставном капитале
Изак Ян Леонидович	- 20% доли в уставном капитале
Семенов Вячеслав Васильевич	- 20% доли в уставном капитале

Аудитором Общества является ООО «ОКГ Аудит»

Филиалы и представительства Общества отсутствуют.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 01.01.2010г. - 54 человека

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31.12.2010г. - 43 человека

1.2 Основные цели и виды деятельности:

Осуществление управленческой и иной деятельности с целью извлечения прибыли и удовлетворения потребностей предприятий входящих в Холдинг «Сэтл Групп»

2. Существенные аспекты учетной политики

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен в соответствии с Учетной политикой ООО «Сэтл Групп» на 2010 год, утвержденной приказом от 31.12.2006 года № б/н и приказом от 31.12.2007 года о внесении изменений в приказ от 31.12.2006 года. Учетная политика соответствует действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленным и законодательством и положениями по бухгалтерскому учету.

2.1 Инвентаризация имущества и обязательств:

Порядок проведения инвентаризации имущества и обязательств, а также формирования в бухгалтерской отчетности результатов ее проведения, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ. утвержденного приказом Минфина РФ от 29.07.1998 года № 34н, а также методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина от 13.07.1995 года № 49.

2.2. Условные факты хозяйственной деятельности:

Порядок формирования в бухгалтерской отчетности информации об условных фактах хозяйственной деятельности осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету "Условные факты хозяйственной деятельности" ПБУ 8/01, утвержденного приказом Минфина РФ от 28 ноября 2001 года.

Условным фактом хозяйственной деятельности (далее - условный факт) является имеющий место по состоянию на отчетную дату факт хозяйственной деятельности, в отношении последствий которого и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность, т.е. возникновение последствий зависит от того, произойдет или не произойдет в будущем одно или несколько неопределенных событий.

2.3 Отложенные налоговые активы:

Общество отражает в бухгалтерском учете и отчетности отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства и постоянные налоговые обязательства, т.е. суммы, способные оказать влияние на величину текущего налога на прибыль в текущем и/или последующих отчетных периодах.

Суммы отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражаются развернуто, в составе внеоборотных активов (строка 145 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы») и долгосрочных обязательств (строка 515 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»).

2.4 Капитал и резервы:

По состоянию на 31.12.2010 года уставный капитал Общества составляет 20 000 000-00 рублей. В течение 2010года размер уставного капитала не менялся. По состоянию на 31.12.2010 года уставный капитал оплачен полностью.

2.5 Аффилированные лица:

список аффилированных лиц ООО «Сэтл Групп» прилагается.

2.6 Изменения в учетной политике для целей бухгалтерского учета:

Существенных изменений в учетную политику отчетного года, способных повлиять, на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности обществ, нет.

2.7 Условные факты хозяйственной деятельности

ООО «Сэтл Групп» не участвовало и не участвует в судебных процессах, в так же в процессах, которые могут ограничить возможности хозяйственной деятельности Общества, в течение отчетного периода и на данный момент нет.

Общество по состоянию на 31 декабря 2010 г. выступает поручителем за третьих лиц по договорам поручительства. По состоянию на 01 января 2011 г. задолженность по договорам поручительства за третьих лиц составила 4671306 тыс. руб., в том числе:

ОАО «Бикор»	17223
ООО «Европроект»	152844
ЗАО РТ ПН	348398
ООО «Сэтл Сити» Калининград	96500
ООО «Сэтл Сити»	3600000
ООО Сэтл Северная Европа»	160341
ООО «Приморский,4б»	296000

III. Раскрытие экономических показателей

Выручка от реализации услуг, работ за 2010 год. составила 46590,0 тыс. руб. без НДС. Объем выручки по сравнению с 2009 г. уменьшилась на 24,2%

Прибыль от продаж за 2010 год составила -5632,4 тыс. руб. В 2009 году был убыток 3479,5 тыс. руб.

Инвестиционная деятельность:

2010г. направлены денежные средства:

на займы, предоставленные другим организациям - 1466790,9 тыс. руб.

погашено займов, предоставленных другим организациям - 1503710,5,0 тыс. руб.

Финансовая деятельность:

В 2010 году получены займы и кредиты в сумме 397672,0 тыс. руб. в том числе: займы - 397672,0 тыс. руб.

Погашены займы и кредиты в сумме 442044,8 тыс. руб. в том числе: кредиты - 25000,0 тыс. руб.

займы - 417044,8 тыс. руб.

Пятилетний облигационный заем номинальным объемом 1 000000000 рублей был размещен на ММВБ 22 мая 2007 года с «переподпиской»

По итогам аукциона была установлена ставка фиксированного купона на уровне 11,7% годовых.

Параметры облигационного займа:

Гос. регистрационный номер	- 4-01-36160-К
Эмитент	- ООО «Сэтл Групп»
Поручители	- ООО «Сэтл Сити» ООО «Пальмира» ООО «ЦРП «Петербургская Недвижимость»
Объем займа	- 1000000000 руб.
Срок обращения	- 1820 дней (5 лет)
Дата размещения/погашения	- 20.05.2007г / 15.05.2012г.
Оферты	- 20.05.2008г. по цене 101% 19.05.2009г. по цене 102%
Организатор	- ЗАО «Планета Капитал», ОАО и ФК «Уралсиб»

Существенные статьи бухгалтерской отчетности:

По состоянию на 31.12.2010г. остаток по полученным займам и кредитам составляет 847464,0 тыс. руб., эти данные отражены в бухгалтерском балансе форма № 1, раздел № IV «Долгосрочные обязательства», строка 510 «Займы и кредиты»

Остаток финансовых вложений по состоянию на 31.12.2010г. 852368,0 тыс. руб., эти данные отражены в бухгалтерском балансе форма № 1, раздел 1 «Внеоборотные активы», строка 140 «Долгосрочные финансовые вложения» в сумме 217442,0 тыс.руб. и в разделе II «Оборотные активы» по строке 250 «Краткосрочные финансовые вложения» в сумме 558508,0 тыс. руб.

По итогам деятельности за 2009- 2010 год участникам Общества в отчетном году выплачены дивиденды в сумме - 35454,2 тыс. руб.

В соответствии с Федеральным законом от 23.11.09 № 261 -ФЗ Общество информирует, что в 2010 году затрат на энергоресурсы нет т.к. расходы за эл. энергию входят в арендную плату.

В форме №1 «Бухгалтерский баланс» в разделе IV «Долгосрочные обязательства» стр.510 и в разделе V «Краткосрочные обязательства» стр. 610 согласно ПБУ 15/2008г. п.4. отражены основные суммы обязательств по займам и кредитам. Проценты по займам и кредитам отражены в Разделе V «Краткосрочные обязательства» по стр. 660.

Генеральный директор

Изак Я.Л

Главный бухгалтер

Костылевская Г.Н.

**Сведения о соблюдении Кодекса корпоративного поведения ООО «Сэтл
Групп»
по состоянию на 26.04.2011**

СВЕДЕНИЯ О СОБЛЮДЕНИИ КОДЕКСА КОРПОРАТИВНОГО ПОВЕДЕНИЯ*
по состоянию на 26.04.2011

№	Положение Кодекса корпоративного поведения	Соблюдается или не соблюдается	Примечание
Общее собрание акционеров			
1.	Извещение акционеров о проведении общего собрания акционеров не менее чем за 30 дней до его проведения, если законодательством не предусмотрен больший срок	Соблюдается	Пункт 10.11.1 Устава В отдельных случаях по инициативе и при согласии всех участников извещение не производится.
2.	Обеспечение акционерам возможности ознакомления со списком лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, начиная со дня сообщения о проведении общего собрания акционеров и до закрытия очного общего собрания акционеров, а в случае заочного общего собрания акционеров – до даты окончания приема бюллетеней для голосования	Не применимо	Эмитент является обществом с ограниченной ответственностью, в связи с чем, список лиц не составляется
3.	Наличие у акционеров возможности ознакомиться с информацией к общему собранию акционеров посредством электронных средств связи, в том числе посредством сети Интернет	Соблюдается	Пункт 2.2 Положения об информационной политике
4.	Обязательное присутствие кандидатов на общем собрании акционеров при рассмотрении вопроса об избрании членов совета директоров, генерального директора, членов правления, членов ревизионной комиссии, аудиторской организации	Соблюдается	_____
5.	Наличие у акционера возможности внести вопрос в повестку дня общего собрания акционеров или потребовать созыва общего собрания акционеров без предоставления каких-либо документов, если учет его прав на акции осуществляется в системе ведения реестра, а в случае, если его права на акции учитываются на счете депо, - достаточность выписки со счета депо для осуществления вышеуказанных прав	Соблюдается	_____
6.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном присутствии на общем собрании акционеров генерального директора, членов правления, членов совета директоров, членов ревизионной комиссии и аудитора акционерного общества	Соблюдается	Положение об общем собрании участников Общества
7.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедуры регистрации участников общего собрания акционеров.	Соблюдается	Положение об общем собрании участников Общества
8.	Наличие в уставе акционерного общества кворума для проведения повторного общего собрания акционеров, превышающего 20 процентов голосов размещенных голосующих акций	Не применимо	Возможность проведения повторного голосования с ограниченным кворумом законодательно не предусмотрена.

* Настоящие Сведения составлены по форме методических рекомендаций, утвержденных для включения в состав отчетности акционерных обществ Распоряжением ФКЦБ РФ от 30.04.2003 года №03-849/р. Под акционерным обществом для целей настоящих Сведений понимается Общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп», под акционерами – участники Общества. В случаях, когда те или иные положения типового Кодекса корпоративного поведения, утвержденного для акционерных обществ, не применимы к организационно-правовой форме эмитента (ООО), в графе делается соответствующая отметка.

Совет директоров			
9.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия совета директоров по ежегодному утверждению финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Соблюдается	Пункт 11.4.1 Устава, пункт 2.2.1 Положения о Совете директоров
10.	Наличие утвержденной советом директоров процедуры управления рисками в акционерном обществе	Не соблюдается	Процедура находится на стадии согласования.
11.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия совета директоров по приостановлению полномочий генерального директора, назначаемого общим собранием акционеров	Не применимо	Пункт 11.4.2 Устава Избрание Генерального директора, а также досрочное прекращение полномочий Генерального директора Общества отнесено к компетенции Совета директоров
12.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия совета директоров по установлению требований к квалификации и размеру вознаграждения генерального директора, членов правления, руководителей основных структурных подразделений акционерного общества	Соблюдается	Пункт 11.4.2 Устава (Пункт 2.2.4 Положения о Совете директоров)
13.	Наличие в уставе акционерного общества полномочия совета директоров по утверждению условий договоров с генеральным директором, членами правления, включая условия о вознаграждении и иных выплатах	Соблюдается	Пункт 11.4.2 Устава (Пункт 2.2.4 Положения о Совете директоров)
14.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования о том, что при утверждении условий договоров с генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) и членами правления голоса членов совета директоров, являющихся членами правления, при подсчете голосов не учитываются	Не применимо	Правление отсутствует
15.	Наличие в составе совета директоров акционерного общества не менее 3 независимых директоров, отвечающих требованиям Кодекса корпоративного поведения	Не соблюдается	В состав Совета директоров включен 1 независимый директор
16.	Отсутствие в составе совета директоров акционерного общества лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления, или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности, финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг	Соблюдается	_____
17.	Отсутствие в составе совета директоров лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	_____
18.	Наличие в уставе акционерного общества требования об избрании совета директоров только кумулятивным голосованием	Соблюдается	_____
19.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов совета директоров	Соблюдается	Пункт 2.3 Положения о Совете директоров

	воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта – обязанности раскрывать информацию о нем совету директоров		
20.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности членов совета директоров письменно уведомлять совет директоров, о намерении совершить сделки с ценными бумагами акционерного общества или его дочерних (зависимых) обществ, а также раскрывать информацию о совершенных ими сделках с такими ценными бумагами	Соблюдается	Пункт 2.6 Положения об информационной политике
21.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о проведении заседаний совета директоров не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	Пункт 6.2 Положения о Совете директоров
22.	Проведение заседаний совета директоров в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества, с периодичностью не реже одного раза в шесть недель	Соблюдается	Пункт 6.2 Положения о Совете директоров
23.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка проведения заседаний совета директоров	Соблюдается	Статьи 4-6 Положения о Совете директоров
24.	Наличие во внутренних документах акционерного общества необходимости одобрения советом директоров сделок акционерного общества на сумму 10 и более процентов стоимости активов общества, за исключением сделок, совершаемых в процессе обычной хозяйственной деятельности	Не соблюдается	В пункте 2.2.9 Положения о Совете директоров общества определены полномочия одобрения советом директоров сделок Общества на сумму от 25 до 50 процентов стоимости активов общества.
25.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права членов совета директоров на получение от исполнительных органов и руководителей основных структурных подразделений акционерного общества информации, необходимой для осуществления своих функций, а также ответственности за непредоставление такой информации	Соблюдается	Статья 4 Положения о Совете директоров.
26.	Наличие комитета совета директоров по стратегическому планированию или возложение функций комитета по стратегическому планированию на другой комитет (кроме комитета по аудиту и комитета по кадрам и вознаграждениям)	Соблюдается	Пункт 3.5 Положения о Совете директоров.
27.	Наличие специального комитета совета директоров (комитета по аудиту), который вырабатывает рекомендации совету директоров по выбору аудиторской организации (аудитора), а также взаимодействует с ревизионной комиссией и аудиторской организацией (аудитором) акционерного общества	Соблюдается	Пункт 3.5 Положения о Совете директоров.
28.	Наличие в составе комитета по аудиту только независимых и неисполнительных директоров	Не соблюдается	В состав комитета по аудиту включен 1 независимый директор
29.	Наличие во главе комитета по аудиту независимого директора	Соблюдается	Пункт 2.2 Положения о комитете совета директоров по аудиту

30.	Наличие во внутренних документах акционерного общества права доступа всех членов комитета по аудиту к любым документам и информации акционерного общества при условии неразглашения ими конфиденциальной информации	Соблюдается	
31.	Осуществление комитетом по аудиту оценки кандидатов в аудиторские организации (аудиторы) акционерного общества в течение года, за который составляется годовой отчет акционерного общества	Соблюдается	_____
32.	Создание специального комитета совета директоров (комитета по кадрам и вознаграждениям), функцией которого является определение критериев подбора кандидатов в члены совета директоров и выработка политики акционерного общества в области вознаграждения	Не соблюдается	_____
33.	Наличие большинства независимых директоров в составе комитета по кадрам и вознаграждениям	Не соблюдается	См. пункт 32
34.	Наличие во главе комитета по кадрам и вознаграждениям независимого директора	Не соблюдается	См. пункт 32
35.	Отсутствие в составе комитета по кадрам и вознаграждениям должностных лиц акционерного общества	Не соблюдается	См. пункт 32
36.	Создание комитета совета директоров по рискам или возложение функций комитета по рискам на другой комитет	Соблюдается	Пункт 1.2 Положения о комитете совета директоров по аудиту
37.	Создание комитета совета директоров по урегулированию корпоративных конфликтов или другого комитета, который осуществляет функции комитета совета директоров по урегулированию корпоративных конфликтов	Не соблюдается	_____
38.	Наличие большинства независимых директоров в составе комитета по урегулированию корпоративных конфликтов	Не соблюдается	См. пункт 37
39.	Наличие во главе комитета по урегулированию корпоративных конфликтов независимого директора	Не соблюдается	См. пункт 37
40.	Создание комитета совета директоров по этике	Не соблюдается	_____
41.	Наличие утвержденных советом директоров внутренних документов предусматривающих порядок формирования и работы комитетов совета директоров	Соблюдается	_____
42.	Наличие в уставе акционерного общества порядка определения кворума совета директоров, позволяющего обеспечивать обязательное участие независимых директоров в заседаниях совета директоров	Не соблюдается	_____
Исполнительные органы			
43.	Создание коллегиального исполнительного органа акционерного общества	Не соблюдается	Уставом общества не предусмотрено образование коллегиального исполнительного органа
44.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества необходимости одобрения коллегиальным исполнительным органом сделок с недвижимостью, получение акционерным обществом кредитов, если совершение таких сделок не относится к обычной хозяйственной деятельности акционерного общества	Не соблюдается	См. пункт 43

45.	Наличие во внутренних документах акционерного общества процедур согласования операций, которые выходят за рамки финансово-хозяйственного плана акционерного общества	Не соблюдается	_____
46.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, являющихся участником, генеральным директором (управляющим), членом органа управления или работником юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	_____
47.	Отсутствие в составе исполнительных органов лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления, или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности, финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг Если функции единоличного исполнительного органа выполняются управляющей организацией или управляющим – соответствие генерального директора и членов правления управляющей организации либо управляющего требованиям, предъявляемым к генеральному директору и членам правления	Соблюдается	_____
48.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества запрета управляющей организации (управляющему) осуществлять аналогичные функции в конкурирующем обществе, а также находиться в каких-либо иных имущественных отношениях с акционерным обществом, помимо оказания услуг управляющей организации (управляющего)	Не соблюдается	
49.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности исполнительных органов воздерживаться от действий, которые приведут или потенциально способны привести к возникновению конфликта между их интересами и интересами акционерного общества, а в случае возникновения такого конфликта – обязанности информировать об этом совет директоров	Соблюдается	_____
50.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества критериев отбора управляющей организации (управляющего)	Не соблюдается	_____
51.	Представление совету директоров ежемесячных отчетов исполнительных органов о своей работе	Соблюдается	
52.	Наличие в договорах, заключаемых акционерным обществом с генеральным директором (управляющей организацией, управляющим) и членами правления, ответственности за нарушение положений об использовании конфиденциальной и служебной информации	Соблюдается	п. 2.1, п. 6.1, п. 6.2. Трудового договора с генеральным директором
Секретарь общества			
53.	Наличие в акционерном обществе специального должностного лица (секретаря общества), задачей которого является обеспечение соблюдения органами и должностными лицами акционерного общества процедурных требований, гарантирующих	Не соблюдается	

	реализацию прав и интересов акционеров общества		
54.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества порядка назначения (избрания) секретаря общества и обязанностей секретаря общества	Соблюдается	Статья 14 Устава, пункт 4.2 Положения о Совете директоров.
55.	Наличие в уставе акционерного общества требований к кандидатуре секретаря общества	Не соблюдается	_____
56. Существенные корпоративные действия			
57.	Наличие в уставе или внутреннем документе акционерного общества требования об одобрении крупной сделки до ее совершения	Соблюдается	Положение о Генеральном директоре Общества
58.	Обязательное привлечение независимого оценщика для оценки рыночной стоимости имущества, являющегося предметом крупной сделки	Не соблюдается	_____
59.	Наличие в уставе акционерного общества запрета на принятие при поглощении каких-либо действий, направленных на защиту интересов исполнительных органов (членов этих органов) и членов совета директоров, а также ухудшающих положение акционеров по сравнению с существующим, в частности, запрет на принятие советом директоров до окончания предполагаемого срока приобретения акций решения о выпуске дополнительных акций, конвертируемых в акции ценных бумаг и ценных бумаг, предоставляющих право приобретения акций общества, даже если право принятия такого решения предоставлено ему уставом	Не применимо	_____
60.	Наличие в уставе акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для оценки текущей рыночной стоимости акций и возможных изменений их рыночной стоимости в результате поглощения	Не применимо	_____
61.	Отсутствие в уставе акционерного общества освобождения приобретателя от обязанности предложить акционерам продать принадлежащие им обыкновенные акции общества (эмиссионные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции) при поглощении	Не применимо	_____
62.	Наличие в уставе или внутренних документах акционерного общества требования об обязательном привлечении независимого оценщика для определения соотношения конвертации акций при реорганизации	Не применимо	_____
Раскрытие информации			
63.	Наличие утвержденного советом директоров документа, определяющего правила и подходы к раскрытию информации (Положения об информационной политике)	Соблюдается	В обществе утверждено и действует положение об информационной политике
64.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования о раскрытии информации о целях размещения акций, о лицах, которые собираются приобрести размещаемые акции, в том числе крупный пакет акций, а также о том, будут ли высшие должностные лица общества участвовать в приобретении размещенных акций общества	Соблюдается	_____
65.	Наличие во внутренних документах акционерного общества перечня информации, документов и	Соблюдается	_____

	материалов, которые должны предоставляться акционерам для решения вопросов, выносимых на общее собрание акционеров		
66.	Наличие у акционерного общества веб-сайта в сети Интернет и регулярное раскрытие информации об акционерном обществе на этом веб-сайте	Соблюдается	
67.	Наличие во внутренних документах акционерного общества (в частности, в Положении об информационной политике) требования о раскрытии информации о сделках акционерного общества и лицах, относящихся в соответствии с уставом к высшим должностным лицам акционерного общества, а также о сделках акционерного общества и организациях, в которых высшим должностным лицам акционерного общества прямо или косвенно принадлежит 20 и более процентов уставного капитала акционерного общества или на которые такие лица могут оказать существенное влияние иным образом	Соблюдается	Пункт 2.3 Положения об информационной политике
68.	Наличие во внутренних документах акционерного общества (в частности, в Положении об информационной политике) требования о раскрытии информации обо всех сделках, предметом которых является имущество акционерного общества, стоимость которого составляет 2 и более процента внеоборотных активов акционерного общества, и (или) которые могут оказать влияние на рыночную стоимость акций акционерного общества	Не применимо	
69.	Наличие утвержденного советом директоров документа по использованию существенной информации о деятельности акционерного общества, акциях и других ценных бумагах общества и сделках с ними, которая не является общедоступной и раскрытие которой может оказать существенное влияние на рыночную стоимость акций и других ценных бумаг общества (инсайдерской информации)	Соблюдается	Пункт 2.6 Положения об информационной политике
Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью			
70.	Наличие утвержденных советом директоров процедур внутреннего контроля за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества	Соблюдается	В обществе утверждено и действует положение о внутреннем контроле
71.	Наличие специального подразделения акционерного общества, обеспечивающего соблюдение процедур внутреннего контроля (контрольно-ревизионной службы)	Соблюдается	Уполномоченным лицом является ревизор общества, либо иные лица, специально назначенные по решению совета директоров (пункты 3.1-3.2 Положения о внутреннем контроле)
72.	Наличие во внутренних документах акционерного общества требования об определении структуры и состава контрольно-ревизионной службы акционерного общества советом директоров	Соблюдается	Пункты 3.1-3.2 Положения о внутреннем контроле
73.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной	Соблюдается	

	службы лиц, которые признавались виновными в совершении преступлений в сфере экономической деятельности или против государственной власти, интересов государственной службы и службы в органах местного самоуправления, или к которым применялись административные наказания за правонарушения в области предпринимательской деятельности, финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг		
74.	Отсутствие в составе контрольно-ревизионной службы лиц, являющихся участниками, генеральным директором (управляющим), членами органов управления или работниками юридического лица, конкурирующего с акционерным обществом	Соблюдается	_____
75.	Наличие во внутренних документах акционерного общества срока представления в контрольно-ревизионную службу документов и материалов для оценки проведенной финансово-хозяйственной операции, а также наличие ответственности должностных лиц и работников общества за их непредставление в этот срок	Не соблюдается	_____
76.	Наличие во внутренних документах акционерного общества обязанности контрольно-ревизионной службы сообщать о выявленных нарушениях комитету по аудиту, а в случае его отсутствия - совету директоров	Соблюдается	Пункты 4.2-4.3 Положения о внутреннем контроле
77.	Наличие в уставе акционерного общества требования о предварительной оценке контрольно-ревизионной службой целесообразности совершения операций, не предусмотренных финансово-хозяйственным планом (нестандартных операций)	Не соблюдается	_____
78.	Наличие во внутренних документах акционерного общества порядка согласования нестандартной операции с советом директоров	Не соблюдается	_____
79.	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа, определяющего порядок проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества ревизионной комиссией	Соблюдается	Положение о внутреннем контроле
80.	Оценка комитетом по аудиту заключения аудиторской организации (аудитора) до представления его акционерам на общем собрании акционеров	Соблюдается	Пункт 1.3 Положения о комитете совета директоров по аудиту
Дивиденды			
81.	Наличие утвержденного советом директоров внутреннего документа, которым будет руководствоваться совет директоров при принятии рекомендаций о размере дивидендов (Положения о дивидендной политике)	Не соблюдается	_____
82.	Наличие в Положении о дивидендной политике порядка определения минимальной доли чистой	Не соблюдается	См. пункт 80

	прибыли акционерного общества, направляемой на выплату дивидендов, и условий, при которых не выплачиваются или не полностью выплачиваются дивиденды по привилегированным акциям, размер дивидендов по которым определен в уставе акционерного общества		
83.	Опубликование сведений о дивидендной политике акционерного общества и вносимых в нее изменениях в периодическом издании, предусмотренном уставом для опубликования сообщений о проведении общих собраний акционеров, а также размещение указанных сведений на веб-сайте акционерного общества в сети Интернет	Соблюдается	Статья 16 Устава Сведения о размере выплачиваемых дивидендов публикуются в сети Интернет в форме существенного факта