

УТВЕРЖДЕН

Решением годового общего собрания

участников ООО «Охта Групп»

Протокол №232 от 30.04.2026 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Охта Групп»**

Годовой отчет за 2025 год

1. Информация об Обществе

- Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Охта Групп»
- Краткое наименование: ООО «Охта Групп»
- Место нахождения и юридический адрес: 190020, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 199-201, литер А, этаж 3, часть помещения 10-Н, кабинет №14
- Данные о государственной регистрации: Зарегистрировано 02.09.2003 Инспекцией МНС РФ по Красногвардейскому району Санкт-Петербурга (Свидетельство серия 78 № 001797193)
- ОГРН: 1037816053505
- ИНН: 7806146216
- Органы управления Общества:
 - Общее собрание участников;
 - Правление – коллегиальный исполнительный орган;
 - Генеральный директор – единоличный исполнительный орган.
- Основной вид деятельности: управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32)

2. Основные финансовые показатели

Показатель	2025 год, тыс. руб.	2024 год, тыс. руб.
Выручка	28 517	31 785
Доходы от участия в других организациях	796 060	1 547 256
Чистая прибыль	645 574	1 159 776

3. Итоги работы Общества

По итогам 2025 г. ООО «Охта Групп» достигло следующих результатов:

- Рейтинговое агентство АКРА подтвердило кредитный рейтинг Компании на уровне ВВ+(RU), прогноз на «Стабильный».
 - Повышение кредитного рейтинга является следствием улучшения показателей долговой нагрузки и обслуживания долга, а также денежного потока.
 - Ключевые положительные факторы оценки: очень высокая рентабельность бизнеса, низкий уровень долговой нагрузки, высокий показатель обслуживания долга, сильная ликвидность, а также высокая оценка географической диверсификации в связи с присутствием Компании на рынке Санкт-Петербурга.
- Облигационные выпуски:
 - В обращении находится 3-й выпуск серии БО-П03 объемом 500 млн. руб.
 - По выпуску был предусмотрен call-опцион с исполнением через 1,5 года (09.04.2025 г.). Общество не воспользовалось правом осуществить досрочное погашение выпуска

Ключевые достижения дочерних компаний Общества:

- Проект «Приморский квартал» (Санкт-Петербург)

- Завершается продажа недвижимости в проекте, продано 99% квартир. Ведется строительство школы и 3-го детского сада.
- Проект «Петровская Слобода» (Петрозаводск)
 - Введен в эксплуатацию жилой дом бизнес-класса «Речка-2» на 114 квартир. По состоянию на конец 2025 г. в проекте продан 81% квартир.
 - Начато строительство и продажи жилого дома комфорт-класса «ПаркЛайн» на 200 квартир. Ввод в эксплуатацию планируется в 1 полугодии 2028 г.
 - Жилой дом «Дом на Казарменской» стал призёром ТОП ЖК 2025 в категории «Лучший жилой комплекс-новостройка в Республике Карелия».
 - Администрацией Петрозаводска введен в эксплуатацию детский сад на 150 мест в рамках утвержденного проекта планировки территории.
- Проект «Экография» (пригород Санкт-Петербурга)
 - Завершается строительство 1-й очереди малоэтажного жилого комплекса комфорт-класса на 1 197 квартир. Ввод в эксплуатацию планируется очередями в 2026-29 г. На конец 2025 г. продано 52% квартир в 1-й очереди, что составляет 22% квартир во всем проекте.
 - Проект подтвердил свое признание среди профессионалов рынка:
 - Стал победителем Федеральной премии Urban 2025 в номинации «Лучший малоэтажный жилой комплекс».
 - Вышел в финал премии Real Estate Property Awards (REPA) 2025 в номинации «Лучшая концепция загородного жилого комплекса бизнес-класса».
- Проект «Скороход» (Санкт-Петербург).
 - Выполняются работы по реконструкции двух офисных корпусов в рамках 1-й очереди проекта, а также перевооружению котельной. Ведется продажа помещений под офисы и коммерцию.
- Проект «Новосаратовка» (пригород Санкт-Петербурга)
 - Выбирается оптимальный момент для старта проекта. Ведутся переговоры с потенциальными партнерами.

4. Положение Общества в отрасли

- По состоянию на конец 2025 года в стадии развития находятся 5 проектов жилой и коммерческой недвижимости. Проекты реализуются дочерними компаниями Общества.
 - Проект комплексного редевелопмента «Петровская Слобода» (Петрозаводск)
 - Общая площадь: около 150 000 кв.м.
 - Площадь территории: 21 га
 - Освоено более половины территории. Реконструировано 3 цеха в коммерческие и общественные объекты, построен гипермаркет и 4 жилых комплекса. Ведется строительство жилого комплекса «ПаркЛайн».
 - Жилой комплекс «ПаркЛайн» (в составе проекта «Петровская Слобода»)
 - Общая площадь: около 17 000 кв.м.

- Ведутся земляные работы.
- Плановый ввод в эксплуатацию – 1 полугодие 2028 г.
- Жилой комплекс «Экография» (пригород Санкт-Петербурга)
 - Общая площадь: около 80 000 кв.м.
 - Завершается строительство 1-й очереди. Ведется отделка фасадов, монтаж внутренних инженерных сетей, внутренние отделочные работы.
 - Ввод в эксплуатацию планируется очередями в 2026-29 г.
- Лофт-квартал «Скороход» (Санкт-Петербург)
 - Общая площадь: около 60 000 кв.м.
 - 1 этап: завершены ремонтные работы в офисном корпусе, помещения проданы.
 - 2 этап: выполняются работы по реконструкции двух офисных корпусов в рамках, а также перевооружению котельной. Ведется продажа помещений под офисы и коммерцию.
 - Идет выбор проектировщика для 3 этапа.
- Жилой комплекс «Новосаратовка» (пригород Санкт-Петербурга)
 - Общая площадь: около 940 000 кв.м.
 - Завершен этап градостроительных согласований.
 - Часть земли продана профильному застройщику.
 - Возможное начало строительства 1-й очереди – 2027 г.

5. Состояние чистых активов

- Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2025 составила 2 419 216 тыс. руб.
- Чистые активы Общества на 31.12.2025 в 84 раза превышают уставный капитал.
- Показатели, характеризующие динамику изменения стоимости чистых активов Общества и уставного капитала Общества за три последних завершенных финансовых года, включая отчетный год:

Период	Стоимость чистых активов по состоянию на конец года, тыс. руб.	Размер уставного капитала по состоянию на конец года, тыс. руб.
2023 г.	2 335 467	28 700
2024 г.	2 969 483	28 700
2025 г.	2 419 216	28 700

- Уменьшение Чистых активов Общества произошло по следующим причинам:
 - Распределение чистой прибыли и выплата дивидендов

6. Распределение прибыли Общества

- В 2025 году общим собранием участников принималось решение о распределении чистой прибыли в размере 1 195 841 тыс. руб.

7. Сведения об исполнительных органах Общества

Коллегиальный исполнительный орган – Правление.

- Состав Правления Общества в 2025 году:

до 20.06.2025 г.:

- Свињин Владимир Владимирович. Срок полномочий: по 19.06.2028 г. Доля участия в Обществе: 35,29412%
- Ривлин Михаил Иосифович. Срок полномочий: по 19.06.2028 г. Доля участия в Обществе: 17,64706%
- Киселев Дмитрий Александрович. Срок полномочий: по 19.06.2025 г., далее в Правление Общества не входил. Доля участия в Обществе: нет.

с 20.06.2025 г.:

- Свињин Владимир Владимирович. Срок полномочий: по 19.06.2028 г. Доля участия в Обществе: 35,29412%
- Ривлин Михаил Иосифович. Срок полномочий: по 19.06.2028 г. Доля участия в Обществе: 17,64706%

Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

- В течение 2025 г. должность Генерального директора занимал Свињин Владимир Владимирович. Срок полномочий: по 25.06.2027 г. Доля участия в Обществе: 35,3%.

8. Сведения о внешнем аудиторе Общества

- Аудитор Общества по РСБУ: АО «Аудиторы Северной Столицы»

Генеральный директор
ООО «Охта Групп»
м.п.



/Свињин В.В./