

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЁН**

Решением Совета директоров  
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»  
Протокол № 256 от 27.02.2019 г.

Председатель Совета директоров

\_\_\_\_\_/Богатов И.Г./

**УТВЕРЖДЁН**

Решением Годового общего собрания акционеров  
АО «Эталон ЛенСпецСМУ»  
Протокол № 66 от 05.04.2019 г.

Председатель  
общего собрания акционеров

\_\_\_\_\_/Черныш И.В./

**ГОДОВОЙ ОТЧЕТ  
Акционерного общества  
«Эталон ЛенСпецСМУ»  
за 2018 год**

Настоящим подтверждается достоверность информации и данных об акционерном обществе (Акционерном обществе «Эталон ЛенСпецСМУ»), содержащихся в настоящем Годовом отчете

Ревизионная комиссия Акционерного общества «Эталон ЛенСпецСМУ»:

Головачев Павел Юрьевич

\_\_\_\_\_

П.Ю. Головачев

Гортлишвили Шота Алексеевич

\_\_\_\_\_

Ш.А. Гортлишвили

Иванов Дмитрий Алексеевич

\_\_\_\_\_

Д.А. Иванов

Степко Александр Сергеевич

\_\_\_\_\_

А.С. Степко

Дата «26» февраля 2019 г.

Генеральный директор  
Акционерного общества  
«Эталон ЛенСпецСМУ»

\_\_\_\_\_

Г.Ф. Щербина

Дата «25» февраля 2019 г.

М.П.

## Оглавление

1. Общие сведения об акционерном обществе.....	3
1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) акционерного общества .....	3
1.2. Сведения о государственной регистрации акционерного общества.....	4
1.3. Сведения о создании и развитии акционерного общества .....	4
1.4. Контактная информация .....	6
1.5. Идентификационный номер налогоплательщика.....	7
1.6. Филиалы и представительства акционерного общества .....	7
1.7. Отраслевая принадлежность акционерного общества .....	7
2. Положение акционерного общества в отрасли .....	8
3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества.....	11
4. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности .....	12
5. Перспективы развития акционерного общества.....	12
6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества .....	12
7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества.....	14
7.1. Отраслевые риски .....	14
7.2. Страновые и региональные риски.....	17
7.3. Финансовые риски .....	19
7.4. Правовые риски .....	22
7.6. Стратегический риск .....	29
7.7. Прочие риски, связанные с деятельностью акционерного общества .....	32
8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками. ....	33
9. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.....	33
10. Состав Совета директоров акционерного общества.....	33
11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества.....	36
12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий).....	36
13. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России .....	37
14. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении .....	37
15. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров акционерного общества, а также иная информация, предусмотренная Уставом или внутренним документом акционерного общества	37

## 1. Общие сведения об акционерном обществе

### 1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) акционерного общества

**Полное фирменное наименование акционерного общества:** Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»

**Сокращенное фирменное наименование акционерного общества:** АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

**В отчетном году наименование акционерного общества не менялось.**

**Все предшествующие наименования Общества в течение времени его существования:**

- 1) Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»  
Сокращенное фирменное наименование: ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»  
Дата введения наименования: 28.12.1995  
Основание введения наименования:  
28 декабря 1995 года Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 31502 зарегистрировано Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ».
- 2) Полное фирменное наименование: Акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»  
Сокращенное фирменное наименование: АО ССМО «ЛенСпецСМУ»  
Дата введения наименования: 05.05.2016  
Основание введения наименования:  
5 мая 2016 года Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за ГРН 6167847551723 зарегистрирована новая редакция Устава Общества, предусматривающая новое наименование – Акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ». Данное наименование введено в связи с приведением Устава в соответствие с действующим законодательством РФ, в частности, в соответствие положениям главы 4 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона от 05.05.2014г. № 99-ФЗ.  
18 апреля 2017 года Межрайонной ИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу за ГРН 6177847667398 зарегистрированы Изменения в Устав Общества с новым наименованием – Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ» (решение годового общего собрания акционеров АО ССМО «ЛенСпецСМУ» от 22.03.2017 г., Протокол № 61 от 22.03.2017 г.).

Полное или сокращенное фирменное наименование акционерного общества в отчетном периоде являлось схожим с наименованием других юридических лиц.

**Наименование акционерного общества сходно с наименованиями трех иных юридических лиц. Наименования таких юридических лиц:**

1. Полное наименование: Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»  
Сокращенное наименование: АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»
2. Полное наименование: Акционерное общество «УПТК-ЛенСпецСМУ»  
Сокращенное наименование: АО «УПТК-ЛенСпецСМУ»
3. Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЛенСпецСМУ-Комфорт»  
Сокращенное наименование: ООО «ЛенСпецСМУ-Комфорт»

### **Пояснения, необходимые для избежания смешения указанных наименований:**

Полное фирменное наименование акционерного общества является схожим с наименованиями указанных обществ, поскольку все они входят в одну группу (Группа «Эталон»).

Фирменное наименование акционерного общества зарегистрировано как товарный знак (Свидетельство на товарный знак (знак обслуживания) № 288457 от 06.05.2005). Регистрация товарного знака действует на всей территории Российской Федерации до 29 июля 2022 года.

## **1.2. Сведения о государственной регистрации акционерного общества**

Данные о первичной государственной регистрации:

Номер государственной регистрации: **22446**

Дата государственной регистрации: **28.12.1995**

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: **Регистрационная палата Санкт-Петербурга**

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: **1027801544308**

Дата регистрации: **28.10.2002**

Наименование регистрирующего органа: **Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга**

## **1.3. Сведения о создании и развитии акционерного общества**

Срок существования Общества с даты его государственной регистрации, а также срок, до которого акционерное общество будет существовать, в случае если оно создано на определенный срок или до достижения определенной цели:

Акционерное общество создано на неопределенный срок.

### **Краткое описание истории создания и развития акционерного общества:**

01 июня 1987 года Приказом Министерства электронной промышленности № 364-ДСП в городе Ленинграде создано «Ленинградское специализированное ремонтно-строительное управление», являвшееся юридическим лицом и подчинявшееся объединению «Союзэлектронстрой».

В связи с совершенствованием структуры объединения «Союзэлектронстрой» Приказом Министерства электронной промышленности № 158-ДСП от 11 марта 1988 года «Ленинградское специализированное ремонтно-строительное управление» переименовано в «Ленинградское специализированное строительно-монтажное управление».

Приказом Государственного союзного производственного строительно-монтажного объединения «Союзэлектронстрой» № 121 от 27 сентября 1990 года на базе «Ленинградского специализированного строительно-монтажного управления» создано арендно-кооперативное Ленинградское специализированное строительно-монтажное управление объединения «Союзэлектронстрой», зарегистрированное Решением Исполнительного комитета Выборгского районного совета народных депутатов № 396 от 25 октября 1990 года с наименованием «Производственно-кооперативное предприятие «Ленинградское специализированное строительно-монтажное управление объединения «Союзэлектронстрой».

Решением Исполнительного комитета Выборгского районного совета народных депутатов № 64 от 28 февраля 1991 года зарегистрировано изменение наименования предприятия на Производственно-кооперативное предприятие «Ленинградское специализированное строительно-монтажное управление».

28 декабря 1995 года Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 31502 зарегистрировано Закрытое акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ», являющееся правопреемником реорганизованного в

форме преобразования Производственно-кооперативного предприятия «Ленинградское специализированное строительно-монтажное управление».

5 мая 2016 года в связи с приведением учредительных документов акционерного общества в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу зарегистрирована новая редакция Устава Общества, предусматривающая наименование - Акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ».

22 марта 2017 г. годовым Общим собранием акционеров Общества принято решение об изменении наименования Общества. Новое наименование Общества – Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ». 18 апреля 2017 года соответствующие изменения в Устав Общества зарегистрированы Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу.

С даты государственной регистрации акционерное общество начинает выполнять подрядные и генподрядные работы для сторонних заказчиков. С течением времени начинается последовательное приобретение и создание дочерних предприятий строительного комплекса, специализирующихся на выполнении отдельных строительных и производственных работ. Расширение инвестиционной деятельности, освоение новых секторов рынка, создание и приобретение новых предприятий, производящих продукцию и предоставляющих услуги для действующих производств, привело к необходимости структурирования группы, в которую входит акционерное общество. В 2001 году акционерное общество становится частью инвестиционно-строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» (начиная с 2011 года – Группа компаний «Эталон», с 2018 года – Группа «Эталон»).

В 2006 году акционерное общество стало первой строительной компанией в России, получившей кредитный рейтинг международного рейтингового агентства S&P Global Ratings (прежнее наименование данного рейтингового агентства: Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.) (значение рейтинга на момент его получения: «B», прогноз – стабильный), который был подтвержден рейтинговым агентством на том же уровне в период глобального финансового кризиса 2008–2009 гг.

В 2017 году рейтинговой службой S&P Global Ratings был подтвержден долгосрочный рейтинг акционерного общества по обязательствам в иностранной валюте на уровне «B+», долгосрочный рейтинг акционерного общества по обязательствам в национальной валюте на уровне «B+», краткосрочный рейтинг акционерного общества по обязательствам в иностранной валюте на уровне «B», а также краткосрочный рейтинг акционерного общества по обязательствам в национальной валюте на уровне «B» (дата подтверждения: 29 июня 2017 г.). В июне 2018 года долгосрочный кредитный рейтинг Общества по международной шкале от рейтингового агентства S&P Global Ratings снова был подтвержден на уровне «B+», краткосрочный кредитный рейтинг по международной шкале на уровне «B». Прогноз подтвержден на уровне «стабильный».

В 2016 году акционерное общество получило кредитный рейтинг от рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА), значение рейтинга: «A+» («Очень высокий уровень кредитоспособности», первый подуровень Прогноз по рейтингу – «стабильный»). 02 марта 2017 года рейтинговое агентство подтвердило значение рейтинга кредитоспособности на уровне «A+». 02 июня 2017 года рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) пересмотрело рейтинг акционерного общества в соответствии с новой методологией (вступила в силу 18 апреля 2017 года) на уровне «ruA+» (что соответствует рейтингу A+(I) по ранее применявшейся шкале). Прогноз по рейтингу – «стабильный». 08 мая 2018 года рейтинг Общества от рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА) был пересмотрен на уровне ruA. Прогноз по рейтингу установлен «стабильный».

Акционерное общество обладает опытом привлечения заемных средств на публичном рынке капитала. В 2009 году акционерным обществом был размещен первый и единственный в этом году для компаний российской строительной отрасли облигационный заем. В 2010 акционерным обществом были размещены биржевые облигации серии БО-02. В 2012 г. акционерное общество осуществило публичное размещение облигационного займа серии 02

(дата размещения 18.12.2012 г.). 12 декабря 2017 года АО «Эталон ЛенСпецСМУ» погасило облигационный заем серии 02, полностью и своевременно исполнив обязательство по выплате последнего 20-го купона.

В 2016 году АО «Эталон ЛенСпецСМУ» продолжило практику привлечения денежных средств на публичных рынках, зарегистрировав Программу биржевых облигаций серии 001P и разместив выпуск биржевых облигаций серии 001P-01 в рамках зарегистрированной Программы биржевых облигаций. В 2017 году также в рамках Программы биржевых облигаций состоялось размещение выпуска биржевых облигаций серия 001P-02.

По состоянию на момент окончания 2018 года обязательства акционерного общества по всем указанным выпускам исполнены надлежащим образом и в установленный эмиссионными документами срок.

Подтверждением высочайшей репутации и стабильности положения акционерного общества на рынке явились включение облигаций акционерного общества серии 02 и биржевых облигаций акционерного общества серии 001P-01 в Ломбардный список Центрального банка, включение облигаций серии 02 в высший котировальный список ЗАО «ФБ ММВБ».

Решением Председателя Правления ПАО Московская Биржа от 16 августа 2017 г. в соответствии с правилами листинга биржевые облигации акционерного общества серии 001P-01 были переведены с 18 августа 2017 г. из раздела "Второй уровень" в раздел "Первый уровень" Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа. Также в соответствии с решением Председателя Правления ПАО Московская Биржа от 06 сентября 2017 г. биржевые облигации серии 001P-02 были включены 06 сентября 2017 г. в раздел "Первый уровень" Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа.

Акционерное общество специализируется на массовом жилищном строительстве с применением кирпично-монолитной технологии в сегменте жилой недвижимости класса «комфорт». Региональный рынок акционерного общества – Санкт-Петербург. За период с даты начала существования бренда ЛенСпецСМУ, компаниями группы «Эталон» было построено более 5,2 млн. кв. м жилой недвижимости.

**Цели создания акционерного общества:** В соответствии с Уставом, основной целью создания акционерного общества - является осуществление хозяйственной деятельности, направленной на удовлетворение общественных потребностей и получение прибыли.

**Миссия акционерного общества:** Строить красивые, комфортные дома, умножая добро и красоту в мире.

**Ценности акционерного общества:**

- Ответственность перед клиентами;
- Ответственность перед менеджментом и сотрудниками компании;
- Высокая деловая репутация;
- Социальная ответственность;
- Качество создаваемых товаров и оказываемых услуг;
- Профессионализм, эффективность и совершенствование.

#### **1.4. Контактная информация**

**Место нахождения акционерного общества (место нахождения постоянно действующего исполнительного органа) по состоянию на момент окончания 2018 г.:**

1. Место нахождения акционерного общества, определяемое местом нахождения постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Санкт-Петербург.
2. Адрес постоянно действующего исполнительного органа: 197348, Россия, Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, литер А.

**Адрес для направления корреспонденции по состоянию на момент окончания 2018 г.:** 197348, Россия, Санкт-Петербург, Богатырский пр., дом 2, литер А.

Телефон/факс: (812) 380-05-14

Адрес электронной почты: [lenspecsmu@etalongroup.com](mailto:lenspecsmu@etalongroup.com)

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об акционерном обществе, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах, предоставленная уполномоченным информационным агентством:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065>.

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об Акционерном обществе, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах и электронный адрес которой включает доменное имя, права на которое принадлежат акционерному обществу:

<http://finance.lenspecsmu.ru>.

### **1.5. Идентификационный номер налогоплательщика**

7802084569

### **1.6. Филиалы и представительства акционерного общества**

В 2018 г. акционерное общество не имело филиалов и представительств, а также не осуществляло деятельности по подготовке открытия филиалов и (или) представительств.

### **1.7. Отраслевая принадлежность акционерного общества**

Коды ОКВЭД
41.20 (основной вид деятельности)
43.21
43.31
43.32
43.34.1
43.34.2
43.99.4
43.99.5
43.99.6
46.73.6
68.10.11
68.10.12
68.10.21
68.10.22
68.20.2
68.31.11
68.31.12
68.31.21
68.31.22
68.31.31
68.31.32
68.31.41

68.31.42
68.32.1
68.32.2
70.22
71.11

## 2. Положение акционерного общества в отрасли

Основная деятельность акционерного общества - осуществление функции Застройщика по реализации инвестиционно-строительных проектов в Санкт-Петербурге, прежде всего в сфере массового жилищного строительства.

Спрос на недвижимость зависит, прежде всего, от уровня располагаемых доходов, доступности ипотеки и общей экономической и финансовой ситуации в России. Так, общеэкономическая обстановка в стране непосредственно влияет на динамику спроса, обеспечиваемого ростом реальных доходов населения и его платежеспособностью. Нельзя не отметить, что на состояние рынка не может не оказывать влияния фактор низкой обеспеченности жильем в России в целом по сравнению с развитыми странами, а также значительный объем ветхого и нуждающегося в срочном капитальном ремонте жилья. Данное обстоятельство определяет стремление граждан выходить на рынок недвижимости с целью приобретения жилья для улучшения собственных жилищных условий, поддерживая тем самым спрос на качественное жилье в сегменте комфорт-класса, в котором работает акционерное общество.

Условия ипотечных программ банков в период роста российской экономики постоянно улучшались для заемщиков (снижение ставок по ипотечным кредитам, упрощение процедур согласования и выдачи кредитов, уменьшение суммы первоначального взноса до приемлемых 5-10% от стоимости квартиры и т.д.).

В свою очередь, рост реальных располагаемых доходов домохозяйств также позитивно сказывался на доступности жилья.

Указанные факторы в совокупности обеспечили стабильный рост отрасли в период 2010-2013 годов, характеризующийся ростом цен на квартиры, увеличением объемов ввода в эксплуатацию жилых домов и запуском новых масштабных проектов.

Однако события политической и экономической жизни России в 2014-2016 гг. существенным образом повлияли на отрасль массового жилищного строительства.

Первый квартал 2014 года прошел под знаком ажиотажного спроса на недвижимость в связи с попыткой граждан сохранить сбережения вследствие многочисленных отзывов лицензий у крупных банков.

Последовавшие далее события, ввод экономических санкций, существенное падение цен на нефть, девальвация рубля вызвали ажиотажный спрос на строительном рынке недвижимости в 4 квартале 2014 года. Население, стремясь нивелировать риски, связанные с обесценением национальной валюты, стало покупать недвижимость (в т.ч. паркинги). В указанный период времени совершались и многочисленные сделки с использованием ипотечных кредитов, поскольку граждане стремились сохранить возможность получения ипотечного кредита на предварительно одобренных банками условиях, т.е. до резкого повышения ключевой ставки ЦБ РФ.

Первое полугодие 2015 года может быть охарактеризовано как время стагнации и ожидания.

Важное значение для рынка оказали меры государственной поддержки строительного сектора - субсидирование ипотеки. Тем самым государство дало сигнал населению, что строительство жилья остается одним из государственных приоритетов.

Поскольку меры государственной поддержки предполагали поддержку именно рынка строящихся квартир, постольку в указанных условиях конкурентное преимущество получили те застройщики, которые смогли предложить покупателям достаточный объем предложения



именно в строящихся домах. Акционерное общество в полной мере смогло воспользоваться сложившейся ситуацией, выведя в анализируемом периоде в продажу новые объекты, способные удовлетворить потребности различных групп покупателей (новые корпуса в объекте Центрального района – «Царская столица»; в «Самоцветах» на Васильевском острове, а также новый проект «Ландыши» в Калининском районе Санкт-Петербурга).

Тем самым акционерное общество смогло обеспечить достаточный объем предложения для тех групп покупателей, которым для приобретения квартир необходима ипотека.

Одновременно с этим акционерное общество, имея достаточный объем готовых квартир, государственная поддержка ипотеки на которые не распространялась, разработало систему длительных рассрочек (на некоторые объекты более 9 лет).

Таким образом, акционерное общество предложило рынку большой выбор квартир как в строящихся, так и в готовых домах. По сравнению с 2013 годом портфель проектов акционерного общества в 2015 году был более диверсифицированным.

Предпринятые меры существенно повлияли на статистику продаж за 3 и 4 квартал 2015 года. По достигнутым результатам деятельности акционерного общества в 2015 году можно судить о восстановлении спроса на рынке жилой недвижимости и восстановлении продаж по количеству заключенных договоров на уровне, сопоставимом с показателями докризисного 2013 г., при незначительном изменении цены за квадратный метр.

По итогам 2015 года, важно отметить в целом показатели 2015 года, по мнению акционерного общества, характеризующегося максимальной реализацией отложенного спроса на квартиры. Кроме того, в 2015 году сохранилась тенденция обесценения национальной валюты, снижения реальных располагаемых доходов населения, вызванная экономической ситуацией в стране, что существенно влияет на возможность населения приобретать недвижимость.

По итогам 2016 года показатели продаж недвижимости в Санкт-Петербурге значительно превысили результаты 2015 года и докризисного 2013 года.

По итогам 2017 года показатели продаж в Санкт-Петербурге остались на сопоставимом уровне по сравнению с результатами 2016 года, а также превысили показатели за 2015 год.

Продолжая тенденции 1-3 кварталов 2018 года, показатели продаж в 4-ом квартале 2018 года достигнуты вследствие применяемой маркетинговой политики акционерного общества, значительной диверсификацией предложения, предложением привлекательных ипотечных программ кредитования по объектам акционерного общества от ведущих банков-партнеров, а также пополнением предложения со стороны акционерного общества новыми объектами и корпусами.

Результаты 4-ого квартала 2018 года превышают показатели за 4-ый квартал 2017 и превзошли результаты аналогичного периода 2015 и 2016 годов. Такая динамика обусловлена благоприятным уровнем ставок ипотечного кредитования, стабилизацией ситуации на рынке, а также адаптацией покупателей к новым рыночным условиям. Дополнительное стимулирующее влияние на спрос может оказывать фактор планов Правительства по отмене схемы долевого строительства, который вероятно формирует ожидания населения по будущему сокращению предложения и росту цен на рынке жилой недвижимости.

Среди причин роста объемов продаж необходимо отметить выход в продажу новых проектов и корпусов в уже находящихся в продаже проектах, в том числе: запуск проектов «Петровская доминанта», «Эталон на Неве» и «Охта Хаус», а также открытие продаж в новых корпусах проекта «Галактика».

Характеризуя особенности рынка жилищного строительства в 2015-2018 годах, стоит отметить, что предпочтения покупателей по покупке готового жилья в целях минимизации рисков сохраняются. Кроме того, повышенным спросом стали пользоваться квартиры небольшой площади, т.к. их очевидным преимуществом стала относительно невысокая цена. Акционерное общество, основываясь на своем опыте прохождения кризисных ситуаций в экономике, в 2015 году вывело в продажу новый проект «Ландыши» в Калининском районе, который был спроектирован с учетом изменившихся предпочтений покупателей: в проекте предусмотрено большое количество квартир небольшой площади; все квартиры с отделкой. В

текущем портфеле проектов акционерного общества предлагаются различные варианты планировок небольших и средних по площади квартир, а также различные варианты отделки вплоть до предоставления покупателю возможности самостоятельно сформировать индивидуальный проект отделки на этапе выбора квартиры для приобретения.

Безусловно, продолжающиеся длительное время кризисные проявления в экономике привели к финансовым проблемам у небольших участников рынка и, как следствие, к приостановке ими строительства объектов. Указанные обстоятельства в определенной степени являются положительными для акционерного общества, поскольку население в условиях кризиса стремится минимизировать свои риски и приобретать недвижимость у стабильных компаний, к которым относится и акционерное общество.

Одним из ключевых показателей состояния рынка жилой недвижимости является ввод в эксплуатацию завершенных строительством жилых домов.

По данным Комитета по строительству по итогам 2017 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 3536,1 тыс. кв. м. жилья, что на 13,5% превышает показатель за 2016 год. Снижение объемов ввода жилья за предыдущие отчетные периоды было связано, прежде всего, с общими кризисными тенденциями в отрасли жилищного строительства в 2015 году, в течение которого многие строительные компании корректировали свои планы по объемам строительства. Однако результаты 2016-2017 годов и 2018 года по вводу продемонстрировали тенденцию возрастающих объемов строительства.

Характеризуя общее состояние ценообразования на рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге в рассматриваемый период времени 2015 –2018 гг., можно отметить постепенное, но стабильное повышение цен в годовом исчислении.

Средняя цена предложения на первичном рынке во 2 квартале 2016 г. составила 100 тыс. руб., что в целом соответствует уровню средних цен в 1 квартале 2016 г. По результатам 3 кв. 2016 года средняя цена предложения на первичном рынке продемонстрировала положительную динамику и составила 101,7 тыс. руб., за 4 квартал 2016 г. ее уровень достиг 103,1 тыс. руб., превысив уровень средней цены за аналогичный период 2015 г. на 1,34%. В результате средняя цена по итогам 12 месяцев 2016 г. составила 101,1 тыс. руб. что соответствует уровню средних цен за аналогичный период 2015 г. По итогам 2-ого и 3-его кварталов 2017 г. средняя цена предложения на первичном рынке незначительно снизилась по сравнению с результатом 1-ого квартала 2017 года и составила 100,9 тыс. руб. и 100,6 тыс. руб. соответственно. В 4-ом квартале 2017 года указанный тренд сохранился, и средняя цена предложения достигла уровня 100,4 тыс. руб. По итогам 2017 года уровень средней цены предложения остался на сопоставимом уровне по сравнению с показателем 2016 года и составил 100,8 тыс. руб. В 1-ом квартале 2018 года средняя цена предложения на первичном рынке жилья в Санкт-Петербурге достигла уровня 101,2 тыс. руб., по итогам 2-ого квартала ее уровень составил 102,3 тыс. руб. В 3-ем квартале 2018 года уровень средней цены продолжил рост и достиг уровня 103,5 тыс. руб. В 4-ом квартале 2018 года указанный тренд сохранился, и средняя цена предложения достигла уровня 105,9 тыс. руб. По итогам 2018 года уровень средней цены предложения вырос по сравнению с показателем 2017 года и составил 103,2 тыс. руб.

Общая оценка результатов деятельности акционерного общества в данной отрасли.

Акционерное общество является одним из основных застройщиков в сфере жилой недвижимости на территории Санкт-Петербурга.

По итогам 2015 года акционерное общество ввело в эксплуатацию 437,4 тыс. кв. м., в 2016 г. – 165,4 тыс. кв. м., в 2017 г. – 272,5 тыс. кв. м., в 2018 г. – 348,7 тыс. кв. м. Снижение объема ввода в 2016 г. по сравнению с показателем 2015 г. обусловлено консервативным подходом акционерного общества при приобретении новых проектов и сбалансированным подходом к планированию графиков строительства и продаж. Также в 2016 г. Акционерное общество осуществляло финансирование начальных этапов строительства объектов, ввод по которым запланирован на 2018-2022 гг. При этом акционерное общество, реализуя принцип осмотрительности, располагает достаточным запасом готовой недвижимости для удовлетворения спроса покупателей.

Оценивая объем ввода в 2015 – 2018 гг., важно отметить, что все объекты были сданы в срок без каких-либо задержек либо переносов в соответствии с ранее установленными планами.

По итогам 2016 г. средняя цена предложения акционерного общества составила 109,6 тыс. руб. за кв. метр (за 2015 год – 103,7 тыс. руб.). По итогам 4-ого квартала 2017 г. средняя цена предложения составила 112,8 тыс. руб., что превышает уровень средней цены за 3-ий квартал 2017 года и за аналогичный период предыдущего года (108,1 тыс. руб.). Такая динамика средней цены в 4-ом квартале 2017 года обусловлена в основном изменением доли соответствующих проектов в общем объеме предложения. В 1-ом квартале 2018 года средняя цена предложения акционерного общества составила 108,3 тыс. руб., по итогам 2-ого квартала 2018 г. ее уровень достиг 115,3 тыс. руб. В 3-ем квартале 2018 года средняя цена предложения увеличилась до 124,4 тыс. руб. за кв. м. По итогам 4-ого квартала 2018 г. средняя цена предложения составила 126,3 тыс. руб., что превышает уровень средней цены за 3-ий квартал 2018 года и за аналогичный период предыдущего года (124,4 тыс. руб.). Незначительное снижение уровня средней цены в 1-ом квартале 2018 года по сравнению с аналогичным показателем за 1-ый квартал 2017 года обусловлено выводом в продажу новых корпусов, что, как правило, сопровождается предложением скидок и специальных условий покупки. Рост цены во 2-4 кварталах 2018 года обусловлен выводом в продажу новых проектов бизнес-класса, а также увеличением степени готовности по другим строящимся проектам.

В целом динамика средней цены предложения соответствует рыночным ценам и позволяет Обществу осуществлять свою деятельность максимально эффективно. При этом ценовая политика является гибкой, зависит от характеристик конкретного объекта.

Оценка соответствия результатов деятельности акционерного общества тенденциям развития отрасли.

Результаты деятельности акционерного общества за 12 месяцев 2017 года и 12 месяцев 2018 года можно охарактеризовать как соответствующим тенденциям отрасли.

Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению акционерного общества, результаты).

Стабильный уровень показателей спроса у населения на жилую недвижимость по итогам 4-ого квартала 2018 года в сравнении с аналогичным периодом 2017 года обусловлены описанными выше в настоящем разделе факторами.

Несмотря на текущую макроэкономическую ситуацию в России, Общество характеризует свою деятельность как успешную, что подтверждается результатами по итогам 2017 года и 2018 года. Среди основных причин такого результата акционерного общества можно выделить, прежде всего, внутренние причины – успешная адаптация акционерного общества к изменяющимся условиям ведения бизнеса, активное проведение организационно-административных и структурных мероприятий, направленных на внедрение передовых наработок в области управления инвестиционно-строительными проектами, высокий профессионализм, технический и интеллектуальный потенциал, эффективные финансовая, инвестиционная и маркетинговая политики, ориентация на наиболее значимые направления деятельности, существенные финансовые ресурсы.

Положительные, по мнению акционерного общества, результаты деятельности обусловлены также безупречной репутацией акционерного общества на протяжении всего срока существования, широкой узнаваемостью бренда «ЛенСпецСМУ» и доверием потребителей. Общество за период своего существования сформировало безупречную кредитную историю заимствований, в том числе и на публичном рынке капитала.

### **3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества**

Приоритетным направлением деятельности акционерного общества является реализация инвестиционно-строительных проектов по строительству жилой недвижимости в Санкт-

Петербурге класса «Комфорт» с использованием кирпично-монолитной технологии строительства.

В рамках приоритетного направления деятельности акционерное общество реализует проекты различного объема и сложности, начиная с проектов, предусматривающих строительство отдельных многоквартирных жилых домов и заканчивая проектами строительства целых жилых кварталов, включающих как объекты жилой недвижимости, так и сопутствующей инфраструктуры, включая социальные объекты.

По мнению Совета директоров Общества, изменение приоритетного направления деятельности акционерного общества не требуется.

#### **4. Отчет Совета директоров акционерного общества о результатах развития акционерного общества по приоритетным направлениям его деятельности**

Деятельность акционерного общества в отчетном году оценивается Советом директоров как успешная.

В отчетном периоде акционерное общество успешно осуществляло реализацию инвестиционно-строительных проектов, начатых в предыдущие периоды, а также успешно продолжило деятельность по подготовке и приобретению новых инвестиционно-строительных проектов.

На протяжении всего отчетного периода акционерное общество полностью и своевременно исполняло свои обязательства перед контрагентами, в том числе перед приобретателями недвижимости в реализуемых акционерным обществом инвестиционно-строительных проектах.

По мнению Совета директоров, развитие акционерного общества и результаты деятельности акционерного общества в 2018 г. полностью соответствуют долгосрочной стратегии развития.

В соответствии с Отчетом о финансовых результатах за 2018 г. выручка акционерного общества составила 15 270 058 тыс. рублей, а чистая прибыль – 4 374 094 тыс. рублей.

Все финансово-экономические показатели деятельности акционерного общества, отраженные в настоящем Годовом отчете, приведены на основании данных бухгалтерского учета акционерного общества и бухгалтерской отчетности акционерного общества, осуществляемого и составляемой в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ).

#### **5. Перспективы развития акционерного общества**

Перспективы развития акционерного общества связаны, в первую очередь, с успешной реализацией строительных проектов, развитием проектного финансирования, выходом на публичные рынки привлечения финансирования, расширением числа банков-партнеров по ипотечным программам с целью привлечения все более широких слоев частных инвесторов, внедрением лучших практик корпоративного управления и формированием позитивного имиджа в глазах всех заинтересованных сторон.

#### **6. Отчет о выплате объявленных (начисленных) дивидендов по акциям акционерного общества**

В 2018 году решение о выплате дивидендов по итогам 2017 года, а также по итогам первого квартала и 9 месяцев 2018 года не принималось, фактических выплат не имелось.

По итогам полугодия 2018 года Общим собранием акционеров принято решение о выплате дивидендов, протокол № 65 от 07.09.2018 г. Сведения о выплате дивидендов указаны в следующей таблице:

Наименование показателя	Значение показателя за соответствующий отчетный период - 2018г., 6 мес.
Категория акций, для привилегированных акций – тип	обыкновенные
Орган управления акционерного общества, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления акционерного общества, на котором принято такое решение	Решение о выплате дивидендов принято общим собранием акционеров акционерного общества 07.09.2018 г., протокол № 65 от 07.09.2018 г.
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	143,00
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	1 501 643 000,00
Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	18.09.2018 г.
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	2018г., 6 мес.
Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	до 23.10.2018 г.
Форма выплаты объявленных дивидендов (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства
Источник выплаты объявленных дивидендов (чистая прибыль отчетного года, нераспределенная чистая прибыль прошлых лет, специальный фонд)	Чистая прибыль по результатам полугодия 2018 отчетного года
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	доля дивидендов в чистой прибыли по итогам полугодия 2018 г.: 62%; доля дивидендов в чистой прибыли по итогам 9 месяцев 2018 г.: 31%; доля дивидендов в чистой прибыли по итогам 2018 г.: 34%
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	1 501 643 000,00
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	100
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены акционерным обществом не в полном объеме – причины невыплаты объявленных дивидендов	Дивиденды выплачены акционерным обществом в полном объеме
Иные сведения об объявленных и (или) выплаченных дивидендах, указываемые акционерным обществом по собственному усмотрению	Отсутствуют

## **7. Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью акционерного общества**

В настоящем разделе акционерное общество представляет информацию об основных факторах риска, связанных с деятельностью акционерного общества и характеризующих как риски, свойственные непосредственно акционерному обществу, так и риски, характерные для хозяйственной среды, в которой акционерное общество осуществляет свою деятельность.

С целью полного и всестороннего представления информации о рисках, связанных с деятельностью акционерного общества, акционерное общество представляет сведения об отраслевых рисках, страновых и региональных рисках, финансовых рисках, правовых рисках, репутационных рисках, стратегических рисках и о прочих рисках, связанных с деятельностью акционерного общества.

### **7.1. Отраслевые риски**

#### На внутреннем рынке:

Основная деятельность акционерного общества – осуществление функции Заказчика-Застройщика по реализации инвестиционно-строительных проектов в Санкт-Петербурге, прежде всего в сфере массового жилищного строительства комфорт и бизнес классов.

Индикаторами существенного ухудшения ситуации в сфере массового жилищного строительства может являться рост числа проблемных объектов долевого строительства при реализации рисков, связанных с:

- падением спроса (в силу снижения реального располагаемого дохода населения и/или существенного роста ставок по ипотечным кредитам);
- ростом процентных ставок и/или ограничением доступа застройщика к банковским кредитам.

Кроме того, дополнительным фактором, не имеющим самостоятельного значения, но при определенных условиях способным усилить негативное влияние иных обстоятельств, является негибкость нормативов и ограничений, установленных в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004»).

Федеральным Законом от 25.12.2018 № 478-ФЗ были внесены значительные поправки в указанный выше Федеральный Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004. Важно отметить, что нововведения могут создать дополнительные риски прежде всего для небольших компаний-застройщиков, и не несут в себе дополнительных рисков для акционерного общества поскольку:

- акционерное общество находится в устойчивом финансовом положении, влияние изменений, внесенных Федеральным законом № 478-ФЗ не окажет негативного влияния на деятельность акционерного общества;
- у акционерного общества на 31.12.2018 года отсутствуют недоимки по налогам и сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;
- акционерное общество имеет безупречную репутацию надежного застройщика, подтвержденную многолетним опытом исполнения своих обязательств перед дольщиками и покупателями готового жилья точно в срок и в полном объеме.

#### На внешнем рынке:

Акционерное общество не осуществляет в настоящее время и не планирует в будущем осуществлять какую-либо хозяйственную деятельность на внешнем рынке, в связи с чем, изменения в отрасли на внешних рынках, по мнению акционерного общества, не окажут

влияния на деятельность и финансовое положение акционерного общества и его способность исполнять свои обязательства по ценным бумагам.

По мнению акционерного общества, указанные возможные негативные изменения в отрасли способны в определенной степени повлиять на деятельность акционерного общества, однако данные изменения не окажут существенного влияния на исполнение акционерным обществом обязательств по ценным бумагам. В случае негативного изменения ситуации в отрасли акционерное общество предполагает возможные следующие действия:

- В случае падения спроса на строящееся жилье акционерное общество допускает возможность осуществлять продажи исключительно готового жилья, запас которого по состоянию на 31.12.2018 г., по мнению акционерного общества, находится на достаточном уровне.

- Принимая во внимание тот факт, что некоторые проекты акционерного общества являются проектами комплексного освоения территорий и характеризуются значительными масштабами, акционерное общество может самостоятельно регулировать объемы и темпы строительства в зависимости от реального спроса на недвижимость в соответствующем районе города. Таким образом, в случае снижения спроса акционерное общество может соразмерно снизить темпы строительства определенных объектов.

- В случае уменьшения количества ипотечных продуктов и/или значительного роста ставок по ипотеке и/или снижению доступности ипотеки для физических лиц, акционерное общество предполагает разработать альтернативные банковскому кредиту предложения для своих покупателей по размеру первоначального взноса и/или по программе рассрочек при приобретении жилой недвижимости. Следует отметить, что акционерное общество имеет опыт предоставления длительных рассрочек (до 10 лет) для покупателей недвижимости. В 4-м квартале 2018 года акционерное общество предоставлял рассрочку на приобретение квартир в отдельных объектах жилищного строительства до марта 2024 года.

- Для снижения риска ограничений доступа застройщиков к банковским кредитам при необходимости соблюдения Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости акционерное общество стремится нарастить в пассивах долю источников финансирования, не ограниченных условиями по их целевому использованию. На 31.12.2018 г. акционерное общество обладает существенным запасом ликвидности, а также лимитом невыбранных денежных средств в рамках действующих договоров финансирования.

Отдельно описываются риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые акционерным обществом в своей деятельности (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), и их влияние на деятельность акционерного общества и исполнение им обязательств по ценным бумагам:

#### На внутреннем рынке:

Риски, связанные с изменением цен на сырье и услуги, используемые акционерным обществом в своей деятельности, в основном могут являться следствием рисков изменения курса валюты в части импортных материалов и инфляцией в части отечественных материалов и услуг.

Рост цен на сырье и услуги, используемые акционерным обществом в своей деятельности, вызовет необходимость отвлечения большего объема средств в рублях РФ, что также может оказать влияние на себестоимость и чистую прибыль акционерного общества.

По мнению акционерного общества, указанные риски не окажут существенного влияния на исполнение акционерным обществом обязательств по ценным бумагам, а также, в существенной степени, на его деятельность. Акционерное общество обладает, в том числе следующими элементами контроля за формированием себестоимости продукции:

· акционерное общество является участником Группы «Эталон», элементы которой составляют компании, обеспечивающие акционерное общество всеми существенными для производства продукции ресурсами и услугами;

· политика акционерного общества в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой тендеров, что позволяет акционерному обществу выбирать поставщиков, предлагающих наиболее выгодные условия поставок, экономить на удельной стоимости в результате больших объёмов закупок и заключать контракты на условиях, соответствующих бизнес-модели акционерного общества.

#### На внешнем рынке:

Акционерное общество считает указанные риски минимальными, так как осуществляет основную деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и (или) услуги акционерного общества на внутреннем и внешнем рынках, а также их влияние на деятельность акционерного общества и исполнение обязательств по ценным бумагам:

#### На внутреннем рынке:

Акционерное общество подвержено риску снижения цен на производимую им продукцию, который может быть вызван снижением спроса и/или усилением конкуренции в отрасли.

В настоящее время акционерное общество располагает диверсифицированным портфелем инвестиционно-строительных проектов в различных районах Санкт-Петербурга, что обеспечивает возможность гибкого реагирования на изменения рыночной ситуации. В портфель входят инвестиционно-строительные проекты, ориентированные на различные классы покупателей:

· проекты жилой недвижимости, реализуемые в районах города, находящихся на средней удаленности от делового и общественного центра Санкт-Петербурга, создают возможность сформировать цены на объекты данного типа доступными широкому кругу покупателей;

· проекты в центральных районах города, включая проекты бизнес класса, с учетом относительно небольшого объема качественного предложения в центре Санкт-Петербурга способны позитивно повлиять на денежный поток акционерного общества даже при проявлении негативных тенденций на рынке массового жилищного строительства.

Поддержание спроса на продукцию акционерного общества может быть также обеспечено узнаваемостью бренда компании, высоким качеством продукции Общества, положительной историей ведения бизнеса в течение, более чем 31 года, а также индивидуальным подходом к каждому клиенту, наличием гибкой системы скидок и рассрочек по оплате заключаемых договоров.

В случае снижения цены реализации недвижимости, акционерное общество имеет возможность компенсировать данный риск, как оперативным управлением себестоимостью, так и концентрацией усилий на наиболее эффективных с точки зрения генерирования денежного потока инвестиционно-строительных проектов.

С учетом вышеизложенного, указанные риски, по мнению акционерного общества, не представляют существенной угрозы деятельности акционерного общества, однако способны, в определенной степени, повлиять на деятельность акционерного общества.

Влияние указанных рисков на исполнение обязательств акционерным обществом по ценным бумагам оценивается как минимальное.

#### На внешнем рынке:



Акционерное общество считает указанные риски минимальными, так как осуществляет основную деятельность на рынке недвижимости Санкт-Петербурга.

## **7.2. Страновые и региональные риски**

Акционерное общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. В качестве налогоплательщика акционерное общество зарегистрировано в городе Санкт-Петербурге, являющемся вторым по величине городом России.

По мнению акционерного общества, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации в стране могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая акционерное общество. Однако в настоящее время политическая ситуация в России может быть охарактеризована как стабильная.

Поскольку акционерное общество не ведет свою предпринимательскую деятельность на внешних рынках, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

### Страновые риски:

Анализируя основные страновые и региональные риски, влияющие на деятельность акционерного общества, можно отметить, что, прежде всего, оценке подлежат риски, связанные с изменением экономической и политической ситуации в России.

Применительно к политическим рискам акционерное общество отмечает, что санкции, наложенные на Россию, неизбежно оказывают давление прежде всего на финансовый сектор страны, закрывая доступ к иностранным долгосрочным финансовым ресурсам.

Важно отметить, что введенные США, Канадой и ЕС санкции не затронули строительную отрасль. Кроме того, в отличие от некоторых других отраслей строительная отрасль в меньшей степени зависит от импорта оборудования и строительных материалов, поскольку большая часть оборудования и строительных материалов производится в России, а импортные компоненты могут быть успешно заменены отечественными аналогами. Поэтому влияние санкций на строительную отрасль не будет иметь определяющего значения.

В отношении экономических рисков акционерное общество отмечает, что ослабление покупательной способности внутри страны в результате замедления темпов роста национальной экономики, волатильности курса рубля и инфляции (и как следствие снижение реальных располагаемых доходов у населения – потенциальных клиентов акционерного общества) может ограничивать спрос на продукцию акционерного общества.

По мнению акционерного общества, экономическая и политическая ситуация в России и Санкт-Петербурге может быть охарактеризована как достаточно стабильная.

При этом нельзя полностью исключить, что снижение уровня мировых цен на нефть, а также существенная напряженность в отношениях между Россией и США не приведут к изменению экономической ситуации в стране и, как следствие, ухудшению положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая акционерное общество.

### Региональные риски:

Регионом деятельности акционерного общества является Санкт-Петербург - административный центр Северо-Западного федерального округа. Санкт-Петербург является регионом с высокой инвестиционной привлекательностью, обладает значительным инвестиционным и экономическим потенциалом. Рейтинговое агентство Эксперт РА 15 декабря

2017 года подтвердило инвестиционный рейтинг Санкт-Петербурга на уровне 1А, что соответствует высокому инвестиционному потенциалу с минимальным уровнем риска.

25 мая 2018 года Санкт-Петербург занял 4-е место по результатам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в регионах России, проводимого Агентством стратегических инициатив по продвижению новых проектов.

Также 24 декабря 2018 года рейтинговым агентством АКРА был подтвержден кредитный рейтинг Санкт-Петербурга на уровне AAA(RU), прогноз «Стабильный».

Акционерное общество оценивает ситуацию в Санкт-Петербурге как стабильную и благоприятную. Деятельность Правительства города обеспечивает значительный приток инвестиций в регион, способствует развитию инфраструктуры.

Объем дефицита бюджета Санкт-Петербурга на ближайшие три года согласно принятому 30.11.2018 года закону «О бюджете Санкт-Петербурга на 2019 год и на плановый период 2020 и 2021 годов», не превышает 9% от доходов и имеет источники покрытия. Кроме того, по данным комитета финансов Санкт-Петербурга, в 2018 году была достигнута экономия по показателям, утвержденным ранее бюджетом, в результате бюджет был исполнен с профицитом. Таким образом, город придерживается взвешенной политики при управлении расходами, долговыми обязательствами и ликвидностью, что выгодно отличает Санкт-Петербург от большинства других субъектов РФ.

Учитывая невысокий удельный вес расходов на их обслуживание в общем объеме, а также консервативный подход к управлению финансами города, акционерное общество оценивает вероятность реализации экономических рисков региона, таких как резкое увеличение дефицита бюджета города, при одновременном росте расходной частей бюджета, более ускоренное снижение деловой активности, нежели в среднем по России, как низкую.

Риски географического характера, связанные с транспортной доступностью, природными катаклизмами и др., по мнению акционерного общества, отсутствуют.

Указываются предполагаемые действия акционерного общества на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность.

В случае отрицательных изменений ситуации в России и/или регионе присутствия акционерного общества (г. Санкт-Петербург) акционерное общество, как и любой субъект предпринимательской деятельности, будет адаптировать свою деятельность к сложившейся макроэкономической и/или политической ситуации, при этом необходимо принимать во внимание, что

- за более чем 31-летнюю историю существования акционерным обществом накоплен опыт ведения бизнеса в изменяющихся экономических и политических условиях;
- в уставном капитале акционерного общества отсутствует доля, находящаяся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности;
- акционерное общество не получало государственные гарантии по кредитам и/или займам;
- акционерное общество не участвует в программах массового жилищного строительства, финансируемого из государственного и/или федерального бюджета, поэтому прямо не зависит от возможных сокращений государственной поддержки по указанным направлениям деятельности.

Описываются риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых акционерное общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране и в регионе присутствия акционерного общества (г. Санкт-Петербург) акционерное общество считает крайне маловероятными.

Описываются риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых акционерного общества зарегистрировано в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность, в том числе с повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и (или) труднодоступностью и тому подобным.

Регион, в котором акционерное общество зарегистрировано в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным. Влияние указанных рисков на деятельность акционерного общества применительно к Российской Федерации и региону его деятельности оценивается как несущественное.

### 7.3. Финансовые риски

Подверженность акционерного общества рискам, связанным с изменением процентных ставок.

На 31.12.2018 года ссудная задолженность акционерного общества состоит из обязательств по:

- выпуску биржевых облигаций серии 001P-01 (идентификационный номер выпуска 4B02-01-17644-J-001P от 15.06.2016 г.) непогашенная задолженность по которому на 31.12.2018 года составляет 5,0 млрд. руб., сроком погашения последней части номинальной стоимости в июне 2021 г.;

- выпуску биржевых облигаций серии 001P-02 (идентификационный номер выпуска 4B02-02-17644-J-001P от 06.09.2017 г.) непогашенная задолженность по которому на 31.12.2018 года составляет 5,0 млрд. руб., сроком погашения последней части номинальной стоимости в сентябре 2022 г.;

- банковским кредитам, номинированным в рублях РФ, по которым непогашенная задолженность по основному долгу на 31.12.2018 года составляет 9,290 млрд. руб.

Также на 31.12.2018 года акционерным обществом подписаны соглашения об открытии возобновляемых и невозобновляемых кредитных линий, выборки по которым осуществлялись акционерным обществом не в полном объеме.

В составе кредитного портфеля акционерное общество рассматривает риск, связанный с ростом процентных ставок, применительно только к банковским кредитам, номинированным в рублях РФ, в силу следующих факторов:

- ставки купонов по биржевым облигациям серии 001P-01 и серии 001P-02 были зафиксированы при их размещении на весь период обращения ценных бумаг;

- по состоянию на 31.12.2018 года задолженность по указанным публичным займам составила более 50 % от общего объема ссудной задолженности акционерного общества;

- условия кредитных соглашений не запрещают банкам пересматривать процентную ставку, в частности, в случае существенного ухудшения ситуации на финансовом рынке.

Таким образом, значительная часть кредитного портфеля акционерного общества по состоянию на 31.12.2018, сформированная публичными займами, не подвержена изменениям процентных ставок.

Подверженность акционерного общества рискам, связанным с изменением (повышением) процентных ставок по кредитам, носит ограниченный характер, с учетом как объема банковских кредитов, так и кредитных качеств акционерного общества, среди которых:

- безупречная кредитная история акционерного общества;
- диверсифицированный и сбалансированный кредитный портфель;
- долгосрочный кредитный рейтинг акционерного общества на уровне «В+» (Прогноз по рейтингу – «стабильный») от международного рейтингового агентства S&P Global Ratings, что является одним из лучших показателей в строительной отрасли среди российских компаний;
- рейтинг кредитоспособности на уровне «ruA» от рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА). Прогноз по рейтингу – «стабильный».

Акционерное общество осуществляет основную деятельность на территории Российской Федерации и мало подвержено риску изменения курсов обмена иностранных валют.

Вследствие относительно незначительного влияния рисков изменения обменного курса рубля и изменения процентных ставок акционерное общество не осуществляет хеджирование в целях снижения неблагоприятных последствий изменений процентных ставок, курса обмена иностранных валют.

В целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков акционерное общество в соответствии со своей бизнес-моделью осуществляет финансирование строительства за счет средств, привлеченных от покупателей на стадии строительства, используя при этом гибкую систему скидок и рассрочек, что позволяет значительно снизить зависимость от других источников внешнего финансирования. В связи с этим, уже заключенные договоры по приобретению недвижимости с использованием системы рассрочек будут обеспечивать значительные денежные поступления для осуществления строительства акционерным обществом.

Акционерное общество придерживается последовательной политики по ведению переговоров с банками-кредиторами о возможностях снижения процентных ставок при реализации ЦБ РФ политики снижения ключевой ставки.

Отрицательное влияние изменения процентных ставок на деятельность акционерного общества может быть связано с необходимостью отвлечения большего объема денежных средств для выплаты процентов.

Описываются подверженность финансового состояния акционерного общества, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и тому подобного изменению валютного курса (валютные риски).

Акционерное общество оценивает прямое влияние валютного риска на свою деятельность как ограниченное по следующим причинам:

- акционерное общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не участвует в операциях, связанных с экспортом. Доля импортных материалов в структуре себестоимости акционерного общества незначительная;
- в составе ссудной задолженности акционерного общества отсутствуют обязательства, номинированные в иностранной валюте: 30.11.2015 г. акционерным обществом в срок и в полном объеме, было погашено последнее заимствование, номинированное в иностранной валюте;
- объем обязательств акционерного общества по иным договорам в иностранной валюте (например, договоры с рейтинговым агентством и т.п.) составляет несущественную величину;
- акционерным обществом осуществляется постоянный контроль за ценой предложения продукции на первичном рынке недвижимости.

Учитывая вышеуказанные факторы, акционерное общество не осуществляет операции хеджирования.

Указываются предполагаемые действия акционерного общества на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность акционерного общества.

В случае критического изменения курса рубля по отношению к иностранной валюте акционерным обществом будут предприняты все возможные меры по минимизации негативных последствий. В частности, нейтрализация части рисков возможна посредством применения тендерных процедур, позволяющих фиксировать цены поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг) и выбирать контрагента, предлагающего наилучшие условия по цене на фиксированный период. Кроме того, при реализации производственной программы акционерное общество имеет возможность оперативно реагировать на изменяющуюся экономическую ситуацию, меняя объемы строительства и закупок.

Нельзя не отметить также, что значительную часть строительных работ, составляющих основную затратную часть себестоимости, вертикальная модель бизнеса группы компаний (Группа «Эталон»), одним из участников которой является акционерное общество, позволяет выполнять без привлечения внешних контрагентов, тем самым снижая риски неконтролируемого увеличения цены.

В случае значительного роста процентных ставок по банковским кредитам акционерным обществом могут быть применены:

- досрочное полное или частичное погашение отдельных банковских кредитов;
- сокращение объемов заимствования и пересмотр источников финансирования деятельности акционерного общества;
- проведение переговоров с банками-кредиторами о внесении изменений в кредитные договоры, согласно которым в случае снижения ключевой ставки процентные ставки будут соразмерно уменьшены.

Указывается, каким образом инфляция может сказаться на выплатах по ценным бумагам, приводятся критические, по мнению акционерного общества, значения инфляции, а также предполагаемые действия акционерного общества по уменьшению указанного риска.

По данным ЦБ РФ инфляция составила 12,9% в 2015 году; 5,4% в 2016 году; 2,5% в 2017 году; в 2018 году составила 4,3%

Акционерное общество оценивает влияние инфляционного риска на выплаты по ценным бумагам как умеренное по следующим причинам:

- акционерное общество не имеет ссудной задолженности, процентная ставка по которой является плавающей и зависящей от значения инфляции;
- рост инфляции может выступать фактором, стимулирующим спрос на продукцию акционерного общества, как эффективное средство сбережения накоплений в условиях обесценения денежных средств населения;

Акционерное общество обладает следующими элементами контроля за формированием себестоимости продукции:

- акционерное общество входит в Группу «Эталон», в состав которой также входят компании, обеспечивающие акционерное общество всеми существенными для производства продукции ресурсами и услугами;
- политика акционерного общества в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой тендеров, что позволяет акционерному обществу выбирать поставщиков, предлагающих наиболее выгодные условия поставок, экономить на удельной стоимости в результате больших объемов закупок, заключать долгосрочные контракты с фиксированными ценами.

Инфляция, превышающая темп роста цен на рынке недвижимости, приведет к опережающему росту затрат, снижению рентабельности строительства на рынке первичной недвижимости. При возникновении подобной ситуации предполагается, что акционерное общество будет максимально эффективно задействовать внутренние производственные, организационные и финансовые ресурсы для снижения себестоимости продукции. По мнению акционерного общества, критическое значение уровня инфляции составляет не менее 30 % годовых.

В случае роста инфляции акционерное общество будет вынужден увеличивать стоимость продукции и осуществлять мероприятия по контролю за расходами. Вместе с этим рост инфляции, по мнению акционерного общества, не окажет влияния на своевременность и полноту выплат по ценным бумагам акционерного общества.

Показатели финансовой отчетности акционерного общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков. Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности:

Риски	Характер изменения в отчётности	Вероятность наступления
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль. Курсовые разницы в составе прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль.	Умеренная
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции акционерного общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Умеренная
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Умеренная

На основании вышеизложенного акционерное общество оценивает общий уровень финансового риска как умеренный.

#### 7.4. Правовые риски

Акционерное общество не осуществляет экспорт товаров, работ либо услуг, а также не осуществляет деятельность за пределами Российской Федерации. По этой причине правовые риски, связанные с деятельностью акционерного общества, описываются только для внутреннего рынка.

В целом, риски, связанные с деятельностью акционерного общества, характерны для большей части субъектов предпринимательской деятельности, работающих на территории Российской Федерации, и могут рассматриваться как общестрановые.

Акционерное общество осуществляет свою деятельность в полном соответствии требованиям действующего законодательства Российской Федерации, в том числе валютного и налогового, и осуществляет постоянный мониторинг изменений законодательства и судебной практики по важным для деятельности акционерного общества вопросам.

Реализация указанных далее правовых рисков находится вне зоны контроля акционерного общества.

Правовые риски, связанные с деятельностью акционерного общества, в том числе риски, связанные с:

изменением валютного регулирования:

Акционерное общество осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями законодательства в отношении валютного регулирования, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле» и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами.

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются акционерным обществом как минимальные.

изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении жилищного строительства в Российской Федерации, по мнению акционерного общества, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. В частности, от обложения НДС освобождены услуги застройщика, оказываемые в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (подпункт 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ), реализация жилых домов, жилых помещений, а также долей в них, передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир (подпункты 22 и 23 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ). Предусмотрено предоставление имущественных налоговых вычетов для физических лиц-резидентов в размере двух миллионов рублей в части расходов на приобретение жилых домов, квартир, комнат или долей в них, и дополнительно имущественного вычета в размере до трех миллионов рублей в части расходов на уплату процентов по целевым кредитам (займам) на приобретение жилого дома, квартиры, комнаты или доли (долей) в них (в соответствии с условиями ст. 220 Налогового кодекса РФ).

Следует отметить, что акционерное общество поставлено на учет в качестве крупнейшего налогоплательщика 02 мая 2012 года с кодом причины постановки на учет (КПП) 785050001. Акционерное общество не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

На 31.12.2018 года акционерное общество не обладает информацией об изменениях налогового законодательства, способных оказать существенное негативное влияние на основную хозяйственную деятельность акционерного общества.

Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности акционерного общества как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности акционерного общества.

изменением правил таможенного контроля и пошлин:

Акционерное общество не осуществляет экспорта товаров, работ и услуг, а также не использует имеющие существенное значение для деятельности акционерного общества импортные товары, работы и услуги. Вследствие этого риск изменения правил таможенного контроля и таможенных пошлин оценивается акционерным обществом как несущественный.

изменением требований по лицензированию основной деятельности акционерного общества либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

На 31.12.2018 года основная деятельность акционерного общества не подлежит лицензированию. Акционерное общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью акционерного общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует акционерное общество:

В 2018 году акционерное общество не участвовало в судебных процессах, результаты которых могут негативно сказаться на его деятельности. Вместе с тем, учитывая широкое применение правовых позиций высших судов при анализе и применении положений законодательства, изменение судебной практики по ключевым для акционерного общества вопросам способно оказать влияние на деятельность акционерного общества. На 31.12.2018 акционерное общество не обладает информацией об изменениях судебной практики, способной оказать существенное влияние на деятельность акционерного общества.

иные риски (риски, связанные с изменением регулирования отрасли долевого строительства многоквартирных домов):

В 2017-2018 годах были внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации. По мнению акционерного общества, данные изменения окажут положительное влияние на строительную отрасль, так как разрешают ряд вопросов, порождавших ранее определенные затруднения при реализации инвестиционно-строительных проектов.

В 2017-2018 годах также были внесены существенные изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В частности, можно выделить следующие изменения:

- введены существенные требования и ограничения в отношении застройщика (в частности, введены требования к опыту застройщика в строительстве многоквартирных домов, установлены требования к минимальному размеру собственных средств застройщика, также введены иные существенные требования и ограничения);

- введены положения, устанавливающие требования к органам управления и участникам застройщика, а также требования по внесению сведений в единую информационную систему жилищного строительства, размещенную на официальной странице в сети Интернет;

- закреплены порядок и условия использования денежных средств на расчетном счете застройщика, а также установлен порядок осуществления расчетов между застройщиком, техническим заказчиком и генеральным подрядчиком;

- закреплены особенности привлечения денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу, уставлен порядок открытия, закрытия и ведения счетов эскроу;

- установлена обязанность застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ определены порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства (далее – Фонд). Фонд создан в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства. В частности, закон определяет размер обязательных взносов застройщиков в формируемый компенсационный фонд и порядок их внесения.

Внесенные в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ изменения направлены на обеспечение стабильности деятельности по возведению многоквартирных домов и защиту прав



и законных интересов покупателей. Принятые поправки в целом соответствуют разработанному Правительством Российской Федерации в 2017 году Плану мероприятий («дорожной карте») по поэтапному замещению в течение трех лет средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием и иными формами финансирования, минимизирующими риск для граждан. Они призваны ужесточить ответственность застройщика, увеличить прозрачность финансовых потоков при долевом строительстве, а также уменьшить риски участников долевого строительства.

Акционерным обществом осуществляется постоянный мониторинг изменений, вносимых в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также в иные законодательные акты, регулирующие деятельность в сфере долевого строительства многоквартирных домов. Необходимо отметить, что акционерное общество обладает достаточным опытом в области организации строительства многоквартирных домов, а также в сфере реализации строительных проектов с привлечением проектного финансирования и кредитных средств.

## **7.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)**

Акционерное общество рассматривает в качестве ключевого вида деятельности осуществление функции Заказчика-Застройщика по реализации инвестиционно-строительных проектов в Санкт-Петербурге, прежде всего в сфере массового жилищного строительства.

Риск возникновения у акционерного общества убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении акционерного общества:

В соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации акционерное общество осуществляет, в том числе, раскрытие информации в форме:

- бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с РСБУ;
- консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО;
- ежеквартальных отчетов эмитента;
- сообщений о существенных фактах.

Дополнительно на странице в сети интернет акционерное общество раскрывает информацию о кредитной истории акционерного общества. Следует отметить, что акционерное общество обладает устойчивой положительной репутацией на финансовом рынке и имеет безупречную кредитную историю, которая начинается с 2000 года. Так, высокий интерес и доверие инвесторов позволили акционерному обществу в 2016 и 2017 году успешно произвести размещения двух выпусков биржевых облигаций общей номинальной стоимостью по 5,0 млрд руб. каждый. Важно отметить, что просрочек по выплате основной суммы долга или процентов за всю историю акционерного общества ни по одному из долговых инструментов не было.

Таким образом, в свободном доступе находится информация, на основании которой любым лицом могут быть проанализированы финансовая устойчивость и финансовое положение акционерного общества. Также следует отметить, что в 2006 году акционерное общество стало первой строительной компанией в России, получившей кредитный рейтинг международного рейтингового агентства S&P Global Ratings. В 1 квартале 2016 г. акционерным обществом также был получен кредитный рейтинг от рейтингового агентства «Эксперт РА». Информация о текущем уровне кредитных рейтингов акционерного общества раскрывается на сайтах рейтинговых агентств, на собственном сайте акционерного общества (<http://finance.lenspecsmu.ru/ratings/>), а также в составе ежеквартальных отчетов эмитента.

Акционерное общество, осуществляющий функции застройщика, привлекает денежные средства для строительства на основании договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «214-ФЗ»). Акционерное общество несет ответственность, предусмотренную 214-ФЗ, за несоблюдение установленных

Постановлением Правительства РФ от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика» нормативов оценки финансовой устойчивости его деятельности, а именно:

- норматив обеспеченности обязательств - не менее 1;
- норматив целевого использования средств - не более 1;
- норматив безубыточности - не менее 1.

На регулярной основе акционерное общество предоставляет указанные сведения (наряду с отчетностью об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства) в уполномоченный контролирующий орган (Комитет по строительству Правительства Санкт-Петербурга). Контролирующий орган вправе обратиться в Арбитражный суд с заявлением о приостановлении на определенный срок осуществления застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе в случае, если застройщиком не соблюдаются приведенные выше нормативы. Также акционерное общество соответствует вступившим в силу с 01 июля 2017 г. требованиям к размеру оплаченного уставного капитала застройщиков и проводит аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, ставший с 01 января 2017 г. обязательным для застройщиков, согласно Федеральному закону № 304-ФЗ от 03.07.2016 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». С 01 января 2018 года в силу вступили отдельные положения Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ, устанавливающие требования к органам управления и участникам застройщика, а также требования по внесению сведений в единую информационную систему жилищного строительства, размещенную на официальной странице в сети Интернет. Указанные требования полностью соблюдаются акционерным обществом.

Следует отметить, что на официальной странице в сети Интернет Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга раскрыта, в том числе, информация о застройщиках, допустивших нарушения 214-ФЗ, а также находящихся в состоянии банкротства. Таким образом, любой потенциальный клиент (контрагент) акционерного общества может проверить отсутствие акционерного общества в указанных списках.

В соответствии с требованиями 214-ФЗ акционерное общество размещает в Единой информационной системе жилищного строительства информацию о проекте строительства, о застройщике, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома или иных объектов недвижимости.

Учитывая изложенное выше и принимая во внимание стабильное финансовое положение, акционерное общество оценивает риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении акционерного общества как минимальный.

Риск возникновения у акционерного общества убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о качестве продукции (работ, услуг) акционерного общества:

Акционерное общество успешно реализовывает утвержденную политику в области качества и экологии, обеспечивая соответствие требованиям международных стандартов MS ISO 9001: 2008, MS ISO 14001:2004 и постоянно повышает результативность системы менеджмента качества и экологии.

Планирование новых проектов строительства акционерного общества осуществляется в соответствии с системой 5D BIM (5D Building Information Modeling). BIM охватывает все этапы жизненного цикла сооружения, при этом помимо проектирования и составления рабочей документации, BIM применяется и как инструмент комплексного мониторинга строительства и охраны труда на строительных площадках.

Акционерное общество предпринимает меры по улучшению качества взаимодействия со своими клиентами. Так в 1 квартале 2017 года акционерным обществом были представлены мобильные приложения, пользователи которых могут ознакомиться со всей необходимой информацией о продаваемых жилых комплексах с помощью своих мобильных устройств. Во 2 квартале 2017 года акционерное общество совместно с одним из ключевых банков-партнеров при участии Росреестра запустили новый сервис по электронной регистрации договоров долевого участия. В 4 квартале 2017 года акционерное общество запустило программу trade-in, позволяющую клиентам реализовывать уже имеющееся в собственности жилье и одновременно приобретать новые понравившиеся объекты недвижимости за счет вырученных от продажи средств.

С января 2018 г. акционерное общество начало сотрудничество с банками в рамках программы «Семейная ипотека с господдержкой», предусматривающей льготные условия кредитования для семей, где рождается второй или третий ребенок. С июня 2018 года акционерное общество предлагает новую программу улучшения жилищных условий для клиентов, которые еще не успели получить ключи от новых квартир. Программа «Квартиры с пробегом» позволяет поменять приобретенную, но еще не оформленную в собственность недвижимость в проектах акционерного общества на другую строящуюся или готовую квартиру в короткий срок и на привлекательных условиях.

В июле 2018 года акционерное общество запустило уникальную услугу для клиентов, позволяющую на этапе выбора квартиры создавать собственный дизайн-проект и таким образом приобретать квартиру с индивидуальной отделкой.

Качество возводимых акционерным обществом строительных объектов регулярно получает признание профессионального сообщества. Так, например, в октябре 2016 г. в рамках конкурса «Лидер строительного качества 2016» жилой комплекс «Самоцветы» завоевал диплом I степени за высокий уровень качества, скорости и безопасности строительства на объекте. В октябре 2017 года ЖК «Московские ворота» был удостоен диплома I степени в номинации «Лучший объект жилищного строительства» в рамках конкурса «Лидер строительного качества – 2017». Кроме того, акционерное общество было награждено почетным дипломом «За большой вклад в становление системы строительного качества».

Благодаря применению новейших инженерных систем и энергоэффективных технологий в сентябре 2018 года ЖК «Botanica» был сертифицирован по стандарту энергоэффективности и экологичности объектов недвижимости GREEN ZOOM.

В сентябре 2018 года ЖК «Дом на Блюхера» был награжден дипломом I степени в номинации «Лучший объект жилищного строительства» в рамках конкурса «Лидер строительного качества – 2018».

Таким образом, акционерное общество оценивает риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о качестве продукции (работ, услуг) акционерного общества как минимальный.

Риск возникновения у акционерного общества убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о характере деятельности акционерного общества в целом:

Акционерное общество за более чем 31-летний срок существования ввело в эксплуатацию более 5,2 млн кв. м. жилой и коммерческой недвижимости в разных районах Санкт-Петербурга. Результаты деятельности акционерного общества регулярно получают высокое признание. В 2011 году в конкурсе «Строитель года – 2011» (конкурс проходит при участии Правительства Санкт-Петербурга) акционерное общество победило в номинации Лучшая компания-застройщик. Жилые комплексы «Молодежный» и «Речной» были признаны «Лучшим объектом жилищного строительства» (в 2013 и 2014 гг. соответственно). Группа «Эталон», куда входит акционерное общество, 11 февраля 2015 года получила специальный приз конкурса Минстрой России в номинации «Лучшая практика внедрения информационных технологий в градостроительной сфере» и внесена в Каталог лучших градостроительных

практик Российской Федерации. В июле 2015 года в рамках «Национальной налоговой премии» акционерное общество было удостоено звания «Предприятия с высокой налоговой культурой», а также отмечено золотым знаком «За налоговый вклад в благополучие России» и почетным дипломом «За образцовую организацию финансового учета». Высокое качество работы акционерного общества отмечают его бизнес-партнеры: 22 декабря 2015 г. Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» вручил акционерному обществу награду в номинации «Долгосрочное сотрудничество». Кроме того, по результатам ежегодного рейтингового анализа экономической деятельности и финансовой отчетности субъектов предпринимательской деятельности акционерное общество стало лауреатом ежегодной международной премии «Элита национальной экономики – 2015». Высокие стандарты корпоративного управления акционерного общества были отмечены Фондом поддержки предпринимательских инициатив «ФППИ»: в мае 2016 г. акционерное общество стало лауреатом всероссийского рейтинга в области государственного строительства и хозяйственно-экономической деятельности «Национальный управленческий резерв-2016», руководитель акционерного общества был удостоен звания «Заслуженный руководитель» и награжден Золотым Знаком «За управленческие заслуги».

В ноябре 2016 г. акционерное общество было награждено золотым знаком в рамках Всероссийского Саммита «Надежный застройщик России 2016».

В декабре 2016 г. высокий уровень социальной ответственности акционерного общества при ведении бизнеса был отмечен на конкурсе «Доверие потребителей», в рамках которого акционерное общество было удостоено специального приза «За весомый вклад в развитие социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга».

В апреле 2017 года акционерное общество стало победителем в номинации «Социально ответственная компания года» в рамках ежегодного конкурса «Строитель года – 2016».

В июле 2017 года за реализацию социально значимых и благотворительных мероприятий акционерное общество стало победителем в номинации «Лучшая социально-ответственная компания года» в рамках конкурса, проводимого Ассоциацией «Национальное объединение строителей» при поддержке Правительства Санкт-Петербурга. Кроме того, генеральный директор акционерного общества был награжден благодарственным письмом за личный вклад в повышение престижа рабочих профессий.

В ноябре 2017 года по итогам Всероссийского Саммита «Надежный застройщик России 2017» акционерное общество уже третий год подряд было отмечено в числе лучших и награждено золотым знаком «Надежный застройщик России». В рамках Саммита акционерное общество также было отмечено благодарностью Государственной Думы Федерального Собрания РФ за вклад в устойчивое и прогрессивное развитие жилищного строительства в России и высокие гарантии соблюдения законных прав и интересов участников долевого строительства.

Важной составляющей для поддержания деловой репутации компании является соответствие ее деятельности действующему законодательству. Акционерное общество строго придерживается установленных законодательством ограничений и предписаний. Так, акционерное общество является членом одних из крупнейших СРО Санкт-Петербурга (СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга», СРО А «Объединение проектировщиков», СРО А «Объединение изыскателей») и имеет все необходимые допуски для работы на строительном рынке.

В июле 2016 года Группа «Эталон», куда входит акционерное общество, была отмечена наградами в сфере взаимоотношений с инвесторами, в очередной раз став одним из победителей в категории «Гран При за лучшую деятельность по взаимоотношениям с инвесторами» в рамках церемонии награждения, ежегодно проводимой журналом IR Magazine Russia & CIS.

В июле 2017 года Группа «Эталон», в которую входит акционерное общество, была в очередной раз отмечена наградами в сфере взаимоотношений с инвесторами в рамках церемонии награждения, ежегодно проводимой журналом IR Magazine Russia & CIS.

В сентябре 2017 года Группа «Эталон», в которую входит акционерное общество, заняла 7 место в топ-10 лидеров строительной отрасли по объему реализации в рамках рейтинга крупнейших компаний России RAEX-600, составленного рейтинговым агентством Эксперт РА по итогам 2016 года.

В декабре 2017 года Группа «Эталон», куда входит акционерное общество, была отмечена наградой Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ дипломами Всероссийского конкурса BIM-технологии за эффективное внедрение информационного моделирования на всех этапах строительства.

В сентябре 2018 года Группа «Эталон» заняла 168 место в рейтинге крупнейших по выручке компаний России РБК 500, поднявшись на 40 позиций по сравнению с прошлым годом: в 2017 году выручка Группы составила 70,6 млрд руб., что на 44% больше, чем в 2016 году. Группа «Эталон» также заняла 89 место по прибыли и 137 место по стоимости активов.

В октябре 2018 года Группа «Эталон» заняла 4 место в топ-10 лидеров по объему реализации в рамках рейтинга крупнейших компаний России RAEX-600, составленного рейтинговым агентством «Эксперт РА» по итогам 2017 года.

Учитывая изложенное, акционерное общество оценивает риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о характере деятельности акционерного общества в целом как минимальный.

## 7.6. Стратегический риск

В контексте данного пункта под стратегическим риском понимается риск возникновения у акционерного общества убытков, вызванных ошибками (недостатками), допущенными при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития акционерного общества (стратегическое управление), и выражающихся:

- в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности акционерного общества;
- в отсутствии организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности акционерного общества;
- в отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности акционерного общества;
- в неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых акционерное общество может достичь преимущества перед конкурентами.

Акционерное общество ведет последовательную работу по минимизации риска по каждому из вышеуказанных направлений.

Риск возникновения у акционерного общества убытков, вызванных ошибками (недостатками), допущенными при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития акционерного общества (стратегическое управление), и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности акционерного общества; в отсутствии организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности акционерного общества.

Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления акционерное общество организует проведение внутреннего аудита. Внутренний аудит непосредственно осуществляется специальным структурным подразделением - Службой внутреннего аудита. Акционерным обществом предприняты специальные меры организационного характера для обеспечения надлежащего функционирования Службы

внутреннего аудита, выражающиеся, в частности, в закреплении в Уставе и локальных нормативных актах акционерного общества специального статуса Службы внутреннего аудита, предотвращающего возможность влияния исполнительных органов на деятельность Службы внутреннего аудита, а также в определении специальных функций Службы внутреннего аудита. Служба внутреннего аудита направляет сведения о результатах осуществления внутреннего аудита, в том числе отчёты об итогах осуществления внутреннего аудита, выявленных рисках и нарушениях, Совету директоров Общества и Генеральному директору Общества.

Согласно Положению о внутреннем аудите акционерного общества Служба внутреннего аудита реализует исключительно функции оценки эффективности систем внутреннего контроля и управления рисками, а также оценку корпоративного управления акционерного общества.

Оценка эффективности системы управления рисками включает:

- проверку достаточности и зрелости элементов системы управления рисками для эффективного управления рисками (цели и задачи, инфраструктура, организация процессов, нормативно-методологическое обеспечение, взаимодействие структурных подразделений в рамках системы управления рисками, отчетность);
- проверку полноты выявления и корректности оценки рисков руководством Общества на всех уровнях его управления;
- проверку эффективности контрольных процедур и иных мероприятий по управлению рисками, включая эффективность использования выделенных на эти цели ресурсов;
- проведение анализа информации о реализовавшихся рисках (выявленных по результатам внутренних аудиторских проверок нарушениях, фактах недостижения поставленных целей, фактах судебных разбирательств).

В порядке оценки корпоративного управления Служба внутреннего аудита вправе проверять порядок постановки целей Общества, мониторинга и контроля их достижения.

Всесторонняя и независимая оценка эффективности системы внутреннего контроля со стороны Службы внутреннего аудита включает проведение Службой внутреннего аудита следующих мероприятий:

- анализ соответствия целей бизнес-процессов, проектов и структурных подразделений целям Общества;
- определение адекватности критериев, установленных Генеральным директором Общества для анализа степени исполнения (достижения) поставленных целей;
- проверка эффективности и целесообразности использования ресурсов.

Исходя из указанного, акционерное общество оценивает как минимальный:

- риск возникновения убытков по причине неучета или недостаточного учета возможных опасностей, которые могут угрожать деятельности акционерного общества;
- риск возникновения убытков по причине отсутствия организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности акционерного общества.

Риск возникновения у акционерного общества убытков, вызванных ошибками (недостатками), допущенными при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития акционерного общества (стратегическое управление), и выражающихся в отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности акционерного общества.

Акционерное общество проводит последовательную политику по обеспечению наличия необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) в объеме, необходимом и достаточном для достижения стратегических целей деятельности акционерного общества.

В отношении финансовых ресурсов можно выделить следующие ключевые мероприятия:

- планомерная работа с банками по подписанию соглашений об открытии кредитных линий с учетом стратегических планов акционерного общества;
- формирование положительной истории акционерного общества в области привлечения и обслуживания заемных средств на публичном долговом рынке капитала;
- наличие рейтинга кредитоспособности (кредитный рейтинг), присвоенного рейтинговыми агентствами S&P Global Ratings, а также RAEX (Эксперт РА).

В отношении материально-технических ресурсов:

- использование акционерным обществом передовых технологий строительства;
- использование преимуществ структурной организации через вертикально-интегрированную модель, реализованную на уровне Группы «Эталон», в которую входит акционерное общество;
- тщательный отбор сторонних поставщиков, в том числе путем использования процедуры тендера и централизации поставок.

В отношении людских ресурсов и работы с персоналом:

- акционерное общество имеет возможность привлекать перспективных молодых специалистов на основании имеющихся соглашений с ведущими профильными ВУЗами Санкт-Петербурга. Кроме того, в октябре 2015 года был подписан договор о создании базовой кафедры СПбГАСУ «Управление проектами в строительстве на базе АО «ГК «Эталон», что позволит как усовершенствовать образовательный процесс по необходимым акционерному обществу специальностям, так и привлекать на работу перспективных соискателей;
- положительная репутация и занимаемое акционерным обществом положение на рынке позволяет привлекать лучших специалистов на рынке труда;
- акционерным обществом успешно реализуются различные программы по обучению и повышению квалификации персонала.

Исходя из указанного выше, акционерное общество оценивает как минимальный риск наступления убытков по причине отсутствия или обеспечения в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности акционерного общества.

Риск возникновения у акционерного общества убытков, вызванных ошибками (недостатками), допущенными при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития акционерного общества (стратегическое управление), и выражающихся в неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых акционерное общество может достичь преимущества перед конкурентами:

Акционерное общество не планирует менять свою основную деятельность. Сегмент «комфорт-класса» позволяет акционерному обществу решать все поставленные перед ним акционерами бизнес-задачи. Акционерное общество осуществляет свою деятельность на территории Санкт-Петербурга.

Для достижения стратегических целей деятельности акционерного общества важнейшее значение имеет снижение рисков при выборе земельных участков, предназначенных для реализации инвестиционно-строительных проектов. Акционерным обществом реализованы определенные организационные меры, позволяющие минимизировать риски принятия неправильных или недостаточно обоснованных решений. Так, службы акционерного общества в рамках своей компетенции проводят предварительный экономический анализ проекта, расчет ключевых финансовых показателей, юридический, налоговый и строительный due diligence приобретаемых инвестиционно-строительных проектов.

Таким образом, акционерное общество оценивает как минимальный риск неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых акционерное общество может достичь преимущества перед конкурентами.

## 7.7. Прочие риски, связанные с деятельностью акционерного общества

Риски, связанные с:

• текущими судебными процессами, в которых участвует акционерное общество:

По состоянию на отчетную дату акционерное общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

• отсутствием возможности продлить действие лицензии акционерного общества на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Акционерное общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

• возможной ответственностью акционерного общества по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ акционерного общества:

В силу незначительности общей суммы обязательств по долгам третьих лиц (0,72 % от валюты баланса на 31.12.2018 г.), по мнению акционерного общества, реализация риска ответственности акционерного общества по данным обязательствам не окажет существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность акционерного общества. Акционерное общество расценивает риск возможной ответственности акционерного общества по долгам третьих лиц как минимальный.

В соответствии с п. 3 ст. 6 Закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» в случае несостоятельности (банкротства) дочернего общества по вине основного общества последнее несет субсидиарную ответственность по его долгам. Несостоятельность (банкротство) дочернего общества считается происшедшей по вине основного общества только в случае, когда основное общество использовало право или возможность давать обязательные для дочернего общества указания, закреплённые в уставе или договоре с последним в целях совершения дочерним обществом действия, заведомо зная, что вследствие этого наступит несостоятельность (банкротство) дочернего общества. Акционерное общество не осуществляет и не планирует осуществлять действия, нацеленные на наступление несостоятельности (банкротства) дочерних обществ акционерного общества. Каждая дочерняя компания акционерного общества является элементом вертикально-интегрированной бизнес-модели (Группа «Эталон»), имеющим функциональное значение. Акционерное общество расценивает риск возможной ответственности акционерного общества по долгам дочерних обществ как минимальный.

• возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) акционерного общества:

На рынке массового жилищного строительства в секторе жилой недвижимости класса «комфорт», являющимся основным для акционерного общества, потребители представлены в виде преимущественно физических лиц, поэтому риск потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным.



## **8. Перечень совершенных акционерным обществом в отчетном году сделок, признаваемых в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» крупными сделками.**

В отчетном 2018 г. акционерное общество не совершало сделок или групп взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения акционерным обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

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

В отчетном периоде акционерное общество не совершило сделки, признаваемые в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» сделками, в совершении которых имеется заинтересованность.

В соответствии с пунктом 2.7. Устава Акционерного общества «Эталон ЛенСпецСМУ», а также на основании п. 8 ст. 83 Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ положения главы XI Федерального закона «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 № 208-ФЗ не применяются к Акционерному обществу «Эталон ЛенСпецСМУ». Устав утвержден решением годового общего собрания акционеров АО «Эталон ЛенСпецСМУ» 20 апреля 2018 года (Протокол №63 от 20 апреля 2018 года), Устав Общества зарегистрирован МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 19 июня 2018 года.

## **10. Состав Совета директоров акционерного общества**

В 2018 году в соответствии с решением годового Общего собрания акционеров АО «Эталон ЛенСпецСМУ» (дата собрания 20 апреля 2018 года, протокол № 63 от 20 апреля 2018 года) в Совет директоров акционерного общества были избраны:

1. Багаченко Кирилл Михайлович
2. Васенев Виктор Юрьевич
3. Горелов Дмитрий Витальевич
4. Кашинский Дмитрий Борисович
5. Цытрина Виктория Владимировна
6. Черныш Иван Владимирович
7. Щербина Геннадий Филиппович

Все лица, избранные 20 апреля 2018 г. в Совет директоров акционерного общества, входили в состав Совета директоров в 2018 году до даты проведения годового общего собрания акционеров по итогам 2017 года.

10 августа 2018 года в соответствии с решением внеочередного Общего собрания акционеров (дата собрания 10 августа 2018 года, протокол № 64 от 10 августа 2018 года) в Совет директоров акционерного общества были избраны:

1. Багаченко Кирилл Михайлович
2. Богатов Иван Германович
3. Горелов Дмитрий Витальевич
4. Кашинский Дмитрий Борисович
5. Цытрина Виктория Владимировна
6. Черныш Иван Владимирович
7. Щербина Геннадий Филиппович

В отчетном 2018 году члены Совета директоров не совершали сделок по приобретению и (или) отчуждению акций акционерного общества.

Сведения о лицах, входивших в состав Совета директоров Акционерного общества «Эталон ЛенСпецСМУ» в 2018 г. в соответствии с решением годового Общего собрания акционеров (дата собрания 20 апреля 2018 года, протокол № 63 от 20 апреля 2018 года)

ФИО: *Багаченко Кирилл Михайлович*

Год рождения: *1985*

Образование:

**Высшее образование:**

*Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, экономист.*

Доли участия в уставном капитале акционерного общества/обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: *АО «ГК «Эталон».*

ФИО: *Васенёв Виктор Юрьевич*

Год рождения: *1980*

Образование:

**Высшее образование:**

*1. Санкт-Петербургский государственный университет, экономист-математик;*

*2. Кандидат экономических наук;*

*3. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в Государственном образовательном учреждении «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов» по программе «Адаптация системы управления мультидивизиональной строительной корпорации к изменениям в жилищном законодательстве: финансово-экономические аспекты»;*

*4. The Open University: MBA stage 1: management: perspectives and practice.*

Доли участия в уставном капитале акционерного общества/обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: *АО «ГК «Эталон».*

ФИО: *Горелов Дмитрий Витальевич*

Год рождения: *1982*

Образование:

**Высшее образование:**

*1. Военно-космическая академия имени А.Ф. Можайского, инженер;*

*2. Санкт-Петербургский государственный университет, экономист-менеджер;*

*3. Дополнительное образование - Переводчик в сфере профессиональной коммуникации.*

Доли участия в уставном капитале акционерного общества/обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: *АО «ГК «Эталон».*

ФИО: *Кашинский Дмитрий Борисович*

*С 01 января 2018 года по 18 декабря 2018 года являлся Председателем Совета директоров*

Год рождения: *1971*

Образование:

**Высшее образование:**

*Московский авиационный институт имени Серго Орджоникидзе, инженер-математик.*

Доли участия в уставном капитале акционерного общества/обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: *АО «ГК «Эталон».*

ФИО: *Цытрина Виктория Владимировна*

Год рождения: *1978*

Образование:

**Высшее образование:**

**Санкт-Петербургский Государственный Университет, магистр юриспруденции.**

Доли участия в уставном капитале акционерного общества/обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: **АО «ГК «Эталон».**

ФИО: **Черныш Иван Владимирович**

Год рождения: **1982**

Образование:

**Высшее образование:**

**1. Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации», экономист;**

**2. Дополнительное образование - Мастер делового администрирования.**

Доли участия в уставном капитале акционерного общества/обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: **ООО «ЭталонПроект».**

ФИО: **Щербина Геннадий Филиппович**

Год рождения: **1955**

Образование:

**Высшее образование:**

**1. Балашиовское Высшее военно-авиационное училище летчиков, летчик-инженер;**

**2. Военно-морская академия им. Маршала Советского Союза Гречко А.А., офицер с высшим военным образованием;**

**3. Аспирантура при Военно-морской академии им. Н.Г.Кузнецова, кандидат военных наук;**

**4. СПбГАСУ, профессиональная переподготовка по курсу «Промышленное и гражданское строительство»;**

**5. СПбГАСУ, профессиональная переподготовка по курсу «Экономика и управление на предприятии строительства»;**

**6. Доктор экономических наук;**

**7. Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет им. С.М.Кирова повышение квалификации по программе «Обеспечение экологической безопасности руководителями и специалистами общехозяйственных систем управления».**

Доли участия в уставном капитале акционерного общества/обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: **АО «Эталон ЛенСпецСМУ».**

Сведения о лицах, избранных в состав Совета директоров акционерного общества в соответствии с решением внеочередного Общего собрания акционеров (дата собрания 10 августа 2018 года, Протокол № 64 от 10 августа 2018 года)

ФИО: **Богатов Иван Германович**

**С 18 декабря 2018 года является Председателем Совета директоров**

Год рождения: **1972**

Образование:

**Высшее образование:**

**1. Государственная классическая академия имени Маймонида, юрист;**

**2. Московский государственный социальный университет, экономист.**

Доли участия в уставном капитале акционерного общества/обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: **ООО «Эталон-Инвест».**

**11. Сведения о лице, занимающем должность единоличного исполнительного органа акционерного общества и членах коллегиального исполнительного органа акционерного общества**

**11.1. Сведения о единоличном исполнительном органе (Генеральном директоре) акционерного общества**

Генеральным директором акционерного общества является: *Щербина Геннадий Филиппович*

Год рождения: *1955*

Образование:

*Высшее образование:*

- 1. Балашовское Высшее военно-авиационное училище летчиков, летчик-инженер;*
- 2. Военно-морская академия им. Маршала Советского Союза Гречко А.А., офицер с высшим военным образованием;*
- 3. Аспирантура при Военно-морской академии им. Н.Г.Кузнецова, кандидат военных наук;*
- 4. СПбГАСУ, профессиональная переподготовка по курсу «Промышленное и гражданское строительство»;*
- 5. СПбГАСУ, профессиональная переподготовка по курсу «Экономика и управление на предприятии строительства»;*
- 6. Доктор экономических наук.*
- 7. Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет им. С.М.Кирова повышение квалификации по программе «Обеспечение экологической безопасности руководителями и специалистами общехозяйственных систем управления»*

Доли участия в уставном капитале акционерного общества /обыкновенных акций не имеет.

Основное место работы в 2018 году: **АО «Эталон ЛенСпецСМУ».**

Сведения о совершении лицом, занимающим должность Генерального директора акционерного общества в 2018 г. сделок по приобретению и (или) отчуждению акций акционерного общества:

*Лицо указанных сделок не совершало*

**11.2. Сведения о коллегиальном исполнительном органе (Дирекции) акционерного общества**

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

**12. Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также сведения по каждому из органов управления акционерного общества (за исключением физического лица, занимавшего должность (осуществлявшего функции) единоличного исполнительного органа управления акционерного общества, если только таким лицом не являлся управляющий)**

Основные положения политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов:

Критериями определения вознаграждения лиц, входящих в органы управления акционерного общества, являются успешность деятельности этих лиц на занимаемых должностях, степень ответственности руководителей в условиях развития акционерного общества, а также уровень оплаты труда и инфляционная составляющая за предыдущие периоды.

**Сведения о размере всех видов вознаграждения членов Совета директоров (тыс. руб.):**

<b>Наименование показателя</b>	<b>2018</b>
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Льготы	0
Компенсации расходов	0

Иные виды вознаграждений	0
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>

В 2018 году единственным лицом, входившим в состав Совета директоров акционерного общества и получавшим вознаграждение от акционерного общества, являлось лицо, замещающее должность единоличного исполнительного органа общества. В связи с тем, что сведения о заработной плате единоличного исполнительного органа АО «Эталон ЛенСпецСМУ» являются предметом соглашения о конфиденциальной информации, отдельно в составе вознаграждения по Совету директоров не указываются следующие виды доходов единоличного исполнительного органа: заработная плата, премии, иные виды вознаграждений.

### **13. Сведения (отчет) о соблюдении акционерным обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России**

Органами управления АО «Эталон ЛенСпецСМУ» не принималось решение о необходимости соблюдения акционерным обществом положений Кодекса корпоративного управления, одобренного на заседании Правительства Российской Федерации от 13.02.2014 и рекомендованного Банком России письмом от 10.04.2014 № 06-52/2463. Органами управления АО «Эталон ЛенСпецСМУ» также не принималось решение об утверждении Кодекса корпоративного управления АО «Эталон ЛенСпецСМУ».

При этом в процессе осуществления своей деятельности органы управления акционерного общества предпринимают все возможные меры по обеспечению предусмотренных Федеральным законом от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах», Федеральным законом от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» и нормативными актами Банка России прав и законных интересов акционеров, в частности, путём соблюдения отдельных рекомендаций Кодекса корпоративного управления. Акционерное общество руководствуется принципами и процедурами корпоративного управления, закрепленными в Уставе и внутренних документах, которые были раскрыты акционерным обществом в установленном порядке.

### **14. Информация об объеме каждого из использованных акционерным обществом в отчетном году видов энергетических ресурсов в натуральном выражении и в денежном выражении**

Вид энергетического ресурса	Объём потребления в натуральном выражении	Единица измерения	Объём потребления, тыс. руб.
Тепловая энергия		Гкал	10 293
Электрическая энергия		Тыс.кВт.ч	10 253
Бензин автомобильный	42 634	литр	1860
Топливо дизельное	7 188	литр	316

Иные виды энергетических ресурсов, помимо указанных в таблице, в отчетном году акционерным обществом не потреблялись и не использовались.

### **15. Сведения об утверждении годового отчета общим собранием акционеров акционерного общества, а также иная информация, предусмотренная Уставом или внутренним документом акционерного общества**

Уставом акционерного общества утверждение годового отчета отнесено к компетенции Общего собрания акционеров.

Иные сведения, предусмотренные Уставом акционерного общества или иным внутренним документом акционерного общества, отсутствуют.