

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Решением Совета директоров
АО «Эталон-Финанс»
Протокол № 9-25 от 26.05.2025г.

Председатель Совета директоров

_____/Косолапов И.В./

УТВЕРЖДЕН
Решением годового Общего собрания
акционеров АО «Эталон-Финанс»
Протокол № 04-25 от 30.06.2025г.

Председатель Общего собрания акционеров

_____/Кашеев И.Н./

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ Акционерного общества «Эталон-Финанс» за 2024 год

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

Ревизионная комиссия Акционерного общества «Эталон-Финанс»:

Головачев Павел Юрьевич

П.Ю. Головачев

Голуб Александр Васильевич

А.В. Голуб

Завьялов Игорь Анатольевич

И.А. Завьялов

Дата «20» мая 2025г.

Президент АО «ГК «Эталон» - управляющей организации АО «Эталон-Финанс», действующий на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа АО «Эталон-Финанс» от 20.05.2022г., дополнительного соглашения от 19.05.2025г. к договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа АО «Эталон-Финанс» от 20.05.2022г.

М.И. Бузулуцкий

Дата «19» мая 2025г.

М.П.

1. Общие сведения об акционерном обществе

1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) акционерного общества

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

Сокращенное фирменное наименование акционерного общества: *АО «Эталон-Финанс»*

Все предшествующие наименования акционерного общества в течение времени его существования:

Закрытое акционерное общество «Лидер-Инвест» (далее – Общество, акционерное общество) было зарегистрировано 24 сентября 2004 года.

05 марта 2015 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за ГРН 6157746385472 зарегистрирована новая редакция Устава акционерного общества с новым наименованием – Акционерное общество «Лидер-Инвест» (решение Общего собрания акционеров ЗАО «Лидер-Инвест», Протокол № 5/14 от 25.12.2014г.).

04 марта 2022 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве за ГРН 2227701925306 зарегистрирована новая редакция Устава акционерного общества с новым наименованием - Акционерное общество «Эталон-Финанс» (Протокол Общего собрания акционеров № 03-21 от 29.12.2021г.).

1.2. Сведения о государственной регистрации акционерного общества

Акционерное общество зарегистрировано как юридическое лицо после 1 июля 2002 года.

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1047796714646

Дата государственной регистрации: 24 сентября 2004 года

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС России №46 по г. Москве

1.3. Краткое описание истории создания и развития акционерного общества:

Акционерное общество зарегистрировано в 2004 году в целях управления рентными недвижимыми активами ПАО АФК «Система».

С 2013 года акционерное общество меняет бизнес-модель - с управляющего рентными активами на девелопера полного цикла. Основной деятельностью акционерного общества становится инвестирование в строительство жилья, объектов коммерческой недвижимости, проектов комплексного развития территорий, а также управление недвижимым имуществом, в том числе сдача в аренду собственной коммерческой недвижимости, предоставление услуг по управлению и агентских услуг для своих дочерних организаций.

В 2015 году было завершено строительство и начался процесс передачи первого жилого объекта дольщикам – «Дом на Изумрудной» площадью 16 тыс. кв. м в СВАО г. Москвы.

С 2015 по 2017 гг. в эксплуатацию было введено 17 проектов жилья и 2 проекта офисной недвижимости. По состоянию на конец 2017 года на стадии строительно-монтажных работ находилось 20 объектов.

В 2017 году акционерное общество получило от контролирующего акционера (АФК «Система») участок площадью 7,9 га на юго-западе Москвы по адресу ул. Лобачевского 120, на котором в 2017 году было начато строительству крупного многофункционального жилого комплекса.

В 1 полугодии 2019 года акционерное общество завершило сделку по приобретению 100% доли в уставном капитале ООО «РАЗВИТИЕ» с целью осуществления управления проектом городского значения «ЗИЛ-ЮГ», предполагающим редевелопмент территории бывшей промзоны «ЗИЛ».

В 2019 году произошли изменения в составе акционеров Общества, Группа «Эталон» увеличила долю участия в АО «Эталон-Финанс» до 100%. Основанная в 1987 году, Группа «Эталон» является одной из крупнейших в России корпораций в сфере девелопмента и строительства, фокусируется на строительстве жилой недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области, Омске, Казани, Тюмени, Свердловской и Новосибирской области (АО «ГК «Эталон», АО «Эталон-Финанс» входит в Группу «Эталон»). Организации Группы «Эталон» - девелоперские организации полного цикла. Реализуют проекты точечной застройки, комплексного освоения территории, предоставляют услуги по управлению недвижимым имуществом. Реализация инвестиционно-строительных проектов осуществляется входящими в Группу юридическими лицами – застройщиками, действующими в рамках требований Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

За 2019 год акционерным обществом введено в эксплуатацию 13 жилых комплексов общей площадью около 157,6 тыс. кв. метров: «Счастье на Дмитровке», «Счастье на Сходненской», «Счастье в Вешняках», «Счастье в Чертаново», «Счастье в Царицыно», «Счастье на Ленинском», «Счастье в Олимпийской деревне», «Резиденция на Покровском бульваре», «Резиденция на Всеволожском бульваре», «Счастье в Лианозово», «Счастье в Тушино», «Счастье на Волгоградке», «Счастье на Масловке». Еще 8 объектов компании находились в стадии активного строительства.

В 2020 году акционерным обществом были введены в эксплуатацию 5 жилых комплексов: «Счастье в Кусково», «Счастье в Кузьминках», «Счастье в Садовниках», «Счастье на Соколе», «Счастье на Пресне», было начато строительство и запущены продажи проекта «Счастье на Семеновской».

В 2021 году акционерным обществом был введен в эксплуатацию первый корпус проекта Nagatino I-Land. Также в этом году было начато строительство второй очереди проекта Nagatino I-Land и первой очереди проекта комплексного освоения территории ЗИЛ-Юг, выведенного на рынок под наименованием ЖК Shagal – одного из крупнейших проектов, реализуемых на рынке Москвы. Были приобретены и включены в портфель Группы «Эталон» два проекта в Санкт-Петербурге и проект в Новосибирской городской агломерации. Также в рамках реализации стратегии регионального развития Группы «Эталон» было заключено соглашение о реализации инвестиционно-строительных проектов в Омске.

В 2022 году были введены в эксплуатацию проекты «Крылья», «Счастье на Ломоносовском», «Счастье на Семеновской». Начато строительство и запущены продажи проекта «Зеленая река» в Омске. Портфель проектов в Санкт-Петербурге увеличен за счет приобретения нескольких земельных участков в Пушкинском районе. Также приобретен проект в Екатеринбурге суммарной продаваемой площадью около 1,5 млн. кв. м. Открыты продажи в Тюмени - ЖК «Счастье в Тюмени», реализуемая площадь проекта составляет 38,4 тыс. кв. м.

В 2022 году Группа «Эталон», в которую входит акционерное общество приобрела у финского концерна «ЮИТ» российский бизнес «ЮИТ Россия», который фокусируется на девелопменте жилой недвижимости. В периметр сделки вошел земельный банк «ЮИТ Россия», включающий 19 проектов в стадии проектирования и строительства в пяти регионах России: Москве и Московской области, Санкт-Петербурге, Свердловской области, Казани и Тюмени. Чистая реализуемая площадь портфеля проектов «ЮИТ Россия» составляет более 0,6 млн кв. м. Кроме этого, в периметр сделки вошли: исключительные права на программу управления многоквартирными домами «Диспетчер 24», проектная документация и библиотека типовых проектных решений для монолитных и префабрицированных панельных зданий, а также сервисные компании.

В 2023 году Группа «Эталон» провела первую сделку с использованием нотариальной машиночитаемой доверенности (МЧД) – зарегистрировала договор долевого участия (ДДУ) на квартиру в жилом квартале Shagal, расположенном в Даниловском районе Москвы.

В 2023 году стоимость заключенных договоров по Группе «Эталон» за 12 месяцев составила 106 млрд рублей, что на 80% выше результата 2022 года и на 25% выше рекордных показателей 2021 года. В октябре-декабре продажи были особенно активными: последний квартал стал самым сильным в истории Группы «Эталон» по объему продаж в натуральном и денежном выражении. Главной причиной быстрого роста в 2023 году стало расширение регионального присутствия, с января 2023г. Группа «Эталон» вывела на рынок новые площади в 9 региональных проектах, в результате продажи в регионах показали почти четырехкратный прирост и достигли 35% от общего объема реализации недвижимости, при росте цены на уровне 16% на конец года.

Значимые события Группы «Эталон» в 2024 году:

Группа «Эталон» приобрела 65% доли в совместном предприятии, созданном в целях реализации крупного строительного проекта в Ростове-на-Дону, в рамках партнерства планируется реализовать в Железнодорожном районе города-миллионника проект комплексного развития территории на участке площадью свыше 300 га, с перспективой увеличения территории застройки почти в 3 раза, до 800 га, ожидаемая реализуемая площадь 1 этапа проекта составит свыше 2 млн кв.

Группа «Эталон» второй год подряд стала лидером рейтинга привлекательности застройщиков «Эксперт РА» среди девелоперов с объемом текущего строительства от 650 тыс. до 1 млн кв. метров, по состоянию на 31 декабря 2024 года Группа «Эталон» входит в 15 крупнейших девелоперских компаний России по площади в стадии строительства, более 900 тыс. кв. м недвижимости в разных регионах России.

Группа «Эталон» получила разрешение на строительство шести новых корпусов третьей очереди жилого квартала Shagal, который возводится в Даниловском районе Москвы. Жилой квартал Shagal – самый крупный, комплексный и долгосрочный проект в портфеле Группы в Москве, который Группа «Эталон» возводит в южной части территории бывшего автозавода ЗИЛ на площади 109 га. В общей сложности здесь планируется построить 1,4 млн квадратных метров различной недвижимости, более 50% территории квартала будет отдано под благоустройство и озеленение.

Группа «Эталон» и российская IT-компания Sitronics Group заключили соглашение о стратегическом партнерстве. В рамках сотрудничества организации планируют развивать и внедрять технологии «умного города» на объектах Группы «Эталон», создавать электроразрядную инфраструктуру, развивать цифровизацию процессов и разрабатывать новые технологии и продукты, так, возможность установки ЭЭС запроектирована в комплексах Серебряный фонтан, Nagatino i-Land, Voxhall, Sokolinn Park, Mariinn Park в Москве, ЛДМ в Санкт-Петербурге, ведутся подготовительные работы по запуску восьми ЭЭС типа АС в жилом квартале «Зеленая Река» в Омске.

Издание РБК и кредитное рейтинговое агентство НКР включили Группу «Эталон» в перечень нефинансовых организаций с ESG-индексом второго уровня, это означает, что ESG-профиль компании соответствует стандартам «выше среднего». Аналитики оценивали три компонента деятельности: воздействие на окружающую среду, отношение к сотрудникам и обществу и управление как в целом, так и в контексте экологических и социальных рисков. По методике НКР сформирован суммарный показатель ESG-индекса, который отражает соблюдение нормативов и приверженность лучшим практикам в области экологической, социальной и управленческой ответственности.

Группа «Эталон» начала продажи квартир в жилом комплексе премиум-класса Mariinn Park, расположенном вблизи станции метро «Марьяна Роща», внешний облик зданий будет выполнен в стиле модернизм, теплый мягкий свет архитектурной подсветки корпусов расставит акценты и сформирует узнаваемый и целостный силуэт всего ансамбля вечером.

Жилой комплекс ЛДМ от Группы «Эталон» в Санкт-Петербурге занял первое место в категории «премиум-элит-класс» по итогам рейтинга строительных компаний, составленного изданием «Деловой Петербург».

Два проекта ООО «ЭталонПроект» (входит в Группу «Эталон») стали призерами восьмого всероссийского конкурса «ТИМ-ЛИДЕРЫ», посвященного лучшим российским проектам и командам в сфере технологий информационного моделирования (ТИМ). Проект жилого квартала «Зеленая Река» занял третье место в номинации «Информационное моделирование территориальных образований», а проект реконструкции офисного центра «Богатырский 2» – второе место в номинации «ТИМ-Интерьер».

Цифровая экосистема для девелоперов и управляющих компаний «Диспетчер 24» (входит в Группу «Эталон») и ПАО «МТС» совместно создали мобильное универсальное решение для комплексного управления цифровой инфраструктурой многоквартирных домов. Суперапп обеспечивает единую цифровую экосистему для застройщика, управляющей компании и жителей, предоставляя сервисы для решения ежедневных задач пользователей. Решение внедрено в нескольких регионах Группы «Эталон». МТС и Группа «Эталон» объединили инфраструктуру связи, платформу для управления цифровым зданием, включая системы безопасности и автоматики, а также решения для управляющих компаний и жителей.

В 2024 году Группа «Эталон» благодаря гибкой бизнес-модели и качественному портфелю проектов в 2023-2024 годах существенно увеличила продажи благодаря широкой линейке финансовых продуктов для покупателей, а также ускорила темпы строительства, тем самым повысив стадию строительной готовности объектов. В совокупности это привело к заметному росту выручки с 91 млрд рублей в 2023 году до рекордного 131 млрд рублей в 2024 году. Темпы прироста выручки ускорились до 44% против 13% годом ранее, что сравнимо с выдающейся динамикой 2013 и 2017 годов, валовая прибыль также увеличилась на 38% до исторического максимума в 41,4 млрд рублей, валовая рентабельность сохраняется на целом уровне выше 30% благодаря портфелю продаж, сбалансированному по регионам и ценовым сегментам.

1.4. Контактная информация

Место нахождения:

Российская Федерация, город Москва

Адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц:

129626, г. Москва, муниципальный округ Алексеевский вн.тер.г., Новоалексеевская ул., д. 16, стр. 5, офис К-2.

Номер телефона, факса, адрес электронной почты:

тел./факс 7 495 685 93 52, msk-office@etalongroup.com

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об Акционерном обществе, размещенных и (или) размещаемых им ценных бумагах:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36668>

1.5. Идентификационный номер налогоплательщика

7705619586

1.6. Филиалы и представительства акционерного общества

В 2024 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

Код вида экономической деятельности, которая является для акционерного общества основной, согласно ОКВЭД:

68.32

Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе.

2. Положение акционерного общества в отрасли

Акционерное общество является частью единого бизнеса Группы «Эталон», деятельность акционерного общества формируется в рамках единой стратегии, бренда и репутационной составляющей Группы «Эталон» (Федеральная финансово-строительная Группа «Эталон»), в связи с чем положение акционерного общества формируется и с точки зрения положения в отрасли Группы «Эталон» Стратегическим направлением деятельности акционерного общества и его дочерних обществ является реализация инвестиционно-строительных проектов, прежде всего в сфере массового жилищного строительства, реализация инвестиционно-строительных проектов осуществляется организациями (юридическими лицами) – застройщиками, действующими в рамках требований Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Основным видом деятельности акционерного общества является управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе, наряду с услугами управления акционерное общество оказывает посреднические услуги при купле-продаже недвижимого имущества, а также осуществляет инвестиционную деятельность.

Основными факторами, оказывающими влияние на состояние отрасли жилищного строительства, являются:

- уровень спроса на жилье, который зависит от миграционных процессов, динамики доходов населения, доступности ипотечного кредитования (в том числе действия государственных программ стимулирования ипотеки), доступности и привлекательности для населения альтернативных форм сбережений;

- объемы нового строительства, ввода площадей и запуска новых проектов, которые в значительной степени определяются динамикой издержек застройщиков, обеспеченностью застройщиков необходимыми материальными и техническими ресурсами, доступностью земельных участков для нового строительства, а также состоянием и изменениями в государственном регулировании отрасли, оказывающими влияние на сложность согласования градостроительной и проектной документации;

- доступные формы финансирования строительства и стоимость привлечения долгового финансирования, которая в свою очередь определяется денежно-кредитной политикой Банка России и уровнем ключевой ставки.

Основным драйвером спроса на жилье в 2024 году, как и в предшествующие годы, являлось ипотечное кредитование. В 2024 году выдача ипотеки сократилась в условиях модификации льготных программ, роста рыночных ставок и ужесточения регулирования. По данным Банка России, банки предоставили 1,3 млн кредитов (-36% к 12 месяцам 2023 года) на общую сумму 4,9 трлн руб. (-37% к 12 месяцам 2023 года). Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, составила 16,21% на конец декабря 2023 года и 28,98% на конец декабря 2024 года. Выдача ипотеки по государственным программам снизилась (приблизительно на треть к 2023 году) – после завершения массовой «Льготной ипотеки» поддержку рынку оказали адресные льготные программы. Доля льготных кредитов в общей выдаче достигла 48% по количеству (+2 п.п. к 2023 году) и 70% по объему (+9 п.п.). В 2025 году спрос на ипотеку будет сдерживаться высокими процентными ставками (по прогнозу Банка России, средняя ключевая ставка составит 17-20%), поддержку рынку окажут адресные льготные программы. В результате, выдача ипотеки замедлится до 1-1,2 млн кредитов на 3,8-4,0 трлн рублей.

По итогам 2024 года в России было введено в эксплуатацию 107,8 млн кв. м жилой недвижимости, что на 2% меньше объема ввода жилой недвижимости в 2023 году. В Москве в январе-декабре 2024 года было введено в эксплуатацию 6,5 млн кв. м жилья (-11% год к году), в Московской области 11,4 млн кв. м (-9% год к году), в Санкт-Петербурге - 2,7 млн кв. м (-23% год к году). (Данные единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ).

В 2024 году строительная отрасль подверглась влиянию ряда негативных факторов в результате действия санкций, удорожания ресурсов и затруднений с логистикой, связанных с приостановкой работы с российскими компаниями крупнейших международных транспортных компаний. Годовая инфляция за 2024 год составила 9,5% (прирост +2,08% г/г, данные Банка России). В 2024 году Банк России продолжил жесткую денежно-кредитную политику, повысив ключевую ставку с 16% в декабре 2023 года до 18% в июле 2024 года, до 19% в сентябре и до 21% в октябре. В 2024 году спрос на первичном рынке жилой недвижимости сократился на 22%. Общий объем продаж по России составил 26,7 млн кв. м. Число сделок по договорам долевого участия снизилось приблизительно до 560-570 тыс. квартир (-27% к 2023 году). Совокупный объем жилых проектов, находящихся в стадии строительства, составил 119 млн кв. м (+7% к 2023 году), что является рекордным показателем. Основной прирост объемов строительства обеспечили 5 групп городов – новых драйверов жилищного строительства: промышленные центры, в которых произошел рост доходов населения за счет бюджетных вливаний в военно-промышленный комплекс и развития смежных отраслей; города Дальнего Востока, где действует «Дальневосточная и арктическая ипотека»; небольшие и средние города, где имеется накопленный нереализованный спрос; республики Северо-Кавказского федерального округа, где по-прежнему преобладает строительство без использования ФЗ-214, но его доля постепенно сокращается; побережье Черного моря, где во многих крупных курортах произошла отмена ранее введенных мораториев на новое строительство и появились комплексные проекты. В 2024 году рост цен на первичном рынке жилья в России замедлился до 9,2% в условиях охлаждения спроса. В большинстве федеральных округов цены на новостройки росли медленнее инфляции. В 2025 году номинальные цены на новостройки продолжат расти на уровне инфляции. При сохранении высокой ключевой ставки до конца 2025 года и слабого спроса запуски новых проектов могут сократиться, что, в свою очередь, приведет к снижению вводов, начиная с 2027 года.

В условиях усложняющейся экономической ситуации, покупателями при приобретении жилой недвижимости приоритет отдается девелоперским компаниям с подтвержденной историей и достаточными масштабами деятельности. Дополнительно важно отметить, что таким девелоперским компаниям в силу накопленной экспертизы и репутации проще привлекать банковское проектное финансирование.

Текущие тенденции развития отрасли позволяют выделить ряд факторов, ограничивающих деятельность Группы эмитента и способных оказать негативное влияние на ее финансовые результаты.

Сохраняющийся высокий уровень неопределенности в отношении будущих доходов населения на фоне высокой инфляции потребительских товаров поддерживает осторожную позицию потенциальных покупателей жилья и побуждает их откладывать решения о покупках. Кроме того, на объемы новых продаж оказывают влияние инициативы регулирующих органов по ограничению субсидируемых застройщиками программ ипотечного кредитования. Негативное влияние на рентабельность основной деятельности оказывает снижение доступности строительных материалов и оборудования и рост затрат на их приобретение и доставку, а также наблюдаемый в текущем году рост привлечения трудовых ресурсов вследствие усиления миграционных процессов. Наблюдаемое снижение платежеспособного спроса при достаточно высоком предложении жилья приводит к необходимости повышения коммерческих расходов для поддержания продаж и выручки.

Наблюдаемое повышение ключевой ставки влияет на доступность ипотечного кредитования и стоимость корпоративного финансирования, что снижает спрос и увеличивает уровень финансовых расходов Группы.

Указанные выше тенденции могут привести к снижению темпов роста объемов продаж недвижимости, выручки и валовой прибыли Группы, снижению рентабельности основной деятельности, ограничению объемов собственных средств, доступных для инвестиций в новые проекты.

Вместе с тем, можно отметить ряд тенденций, благоприятных для Группы эмитента в средне- и долгосрочной перспективе.

Усиление конкуренции на рынке жилья и снижение доступности строительных материалов, оборудования и трудовых ресурсов стимулирует дальнейшее укрупнение в отрасли, в результате чего преимущества в развитии получают наиболее крупные компании, обладающие достаточно крупными портфелями проектов, диверсификацией по регионам и ценовым сегментам, высокими компетенциями по привлечению финансирования и сложившейся практикой взаимодействия с крупнейшими банками, предоставляющими проектное финансирование.

Усиление фокуса на развитии отечественной промышленности, транспортной и социальной инфраструктуры и внутреннего туризма приводят к росту экономического потенциала крупных городов в регионах России и формированию платежеспособного спроса на жилье в этих городах. Влияние указанных благоприятных тенденций может проявиться в росте доли Группы эмитента на рынке недвижимости в регионах присутствия, что в свою очередь создаст условия для последующего наращивания выручки и снижения удельных административных расходов за счет эффекта масштаба.

01 июля 2024 года завершилась государственная программа поддержки ипотечного кредитования. До конца 2030 года остались доступными «Семейная ипотека», «IT-ипотека», «Дальневосточная и арктическая ипотека». «Сельскую ипотеку» Правительство Российской Федерации сделало бессрочной. Данные программы оказывают дополнительную поддержку спросу. Сохранение указанных тенденций может оказать положительное влияние на объем продаж недвижимости компаниям Группы Эмитента и компенсировать влияние негативных тенденций, указанных выше.

Результаты деятельности акционерного общества за 2024г. соответствуют тенденциям развития отрасли.

3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Приоритетными направлениями деятельности акционерного общества является реализация инвестиционно-строительных проектов (реализация проектов точечной застройки и комплексного освоения территории), сдача в аренду недвижимого имущества, оказание услуг по управлению недвижимостью.

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 полностью выполнило планы, связанные с реализацией инвестиционно-строительных проектов, начатых в предыдущие периоды, а также успешно продолжило деятельность по подготовке и приобретению новых инвестиционно-строительных проектов, с развитием новых технологий домостроения и совершенствованием бизнес-процессов.

На протяжении всего отчетного периода акционерное общество полностью и своевременно исполняло свои обязательства перед контрагентами.

По мнению Совета директоров, развитие акционерного общества и результаты деятельности акционерного общества в 2024 г. полностью соответствуют долгосрочной стратегии развития.

5. Перспективы развития акционерного общества

Акционерное общество входит в состав Группы «Эталон» и следует основным направлениям реализации Стратегии Группы «Эталон». Основными компонентами актуальной стратегии Группы «Эталон» являются:

- расширение присутствия в ключевых регионах (Москва и Санкт-Петербург);
- использование партнерств для расширения бизнеса при ограничении прямых финансовых вложений;
- продолжение региональной экспансии в границах федеральных округов присутствия, развитие доступного продукта;
- интенсивное развитие бизнеса по трем ключевым направлениям: девелопмент, производство и создание программных продуктов в сфере строительства и девелопмента;
- совершенствование бизнес-процессов и внедрение продуктовых стандартов с целью оптимизации себестоимости и поддержание высокой рентабельности за счет контроля издержек;
- развитие цифровых инструментов закупочной деятельности, основанных на принципах одностадийного производства, долгосрочного планирования и получения эффектов от масштабов.

У акционерного общества на 2024 год нет конкретных планов, касающихся организации нового производства, расширения или сокращения производства.

Акционерное общество не имеет планов, касающихся разработки новых видов продукции, а также планов по модернизации и реконструкции основных средств на 2024г.

Акционерное общество планирует продолжать осуществлять свою основную деятельность и не имеет планов по ее изменению в 2024 году.

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

Решения о выплате (объявлении) дивидендов акционерным обществом в 2024 году не принимались.

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

Акционерное общество не осуществляет производственную деятельность, деятельность по строительству объектов, а также не осуществляет закупку строительных материалов и не несет прочих расходов, сопровождающих строительный процесс. Тем не менее, риски строительной отрасли влияют на результаты финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества, основным видом деятельности Группы «Эталон», в которую входит акционерное общество, является строительство жилой и коммерческой недвижимости в Москве и регионах России.

Акционерное общество не участвует в судебных процессах, которые могут оказать существенное влияние на результаты финансово-хозяйственной деятельности, в связи с чем указанные риски отсутствуют.

В своей деятельности акционерное общество не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

Акционерное общество не осуществляет виды работ, подлежащих обязательному лицензированию.

На деятельность акционерного общества может оказать существенное влияние усиление ограничений, связанных с регулированием долевого строительства жилья, а также появление новых ограничений в результате изменений законодательства, отдельных стандартов и нормативов. Такие изменения могут повлечь за собой появление дополнительных статей затрат и рост себестоимости строящейся недвижимости, снижение продаваемой площади строящихся объектов и потенциальной выручки от реализации недвижимости, ограничить возможности Общества по реализации проектов в отдельных регионах или сегментах рынка недвижимости, увеличить сроки разработки и согласования градостроительной документации, привести к возникновению дополнительных обязательств застройщиков (в том числе в области финансирования развития транспортной, инженерной или социальной инфраструктуры), повлечь дополнительное отвлечение собственных средств на период адаптации к принятым изменениям.

Акционерным обществом осуществляется постоянный мониторинг изменений, вносимых в Федеральный закон № 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.

8. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления акционерного общества

В соответствии с п. 26.2 Устава акционерного общества органами управления Общества являются:

Общее собрание акционеров;

Совет директоров;

Президент (единоличный исполнительный орган Общества). В 2022 году полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества переданы другому хозяйственному обществу (управляющей организации) - Акционерному обществу «Группа компаний «Эталон».

Состав Совета директоров акционерного общества

1. Бородин Юрий Алексеевич

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

2. Еремеева Юлия Михайловна

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

3. Кашеев Игорь Николаевич

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

4. Косолапов Илья Викторович (Председатель)

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

5. Нургалиев Максим Рашидович

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

Еремеева Юлия Михайловна является выбывшим членом Совета директоров АО «Эталон-Финанс», так как уведомила АО «Эталон-Финанс» об отказе от своих полномочий с 08 октября 2024 года.

Нургалиев Максим Рашидович является выбывшим членом Совета директоров АО «Эталон-Финанс», так как уведомил АО «Эталон-Финанс» об отказе от своих полномочий с 24 февраля 2025 года.

Состав Совета директоров избран на годовом Общем собрании акционеров 26.06.2024 года (Протокол № 02-24 от 27.06.2024 года).

Единоличный исполнительный орган акционерного общества

Полномочия единоличного исполнительного органа акционерного общества переданы управляющей организации - Акционерному обществу «Группа компаний «Эталон» (АО «ГК «Эталон»)

ИНН: 7814116230

ОГРН: 1027807571175

Основание передачи полномочий - Договор о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Акционерного общества «Эталон-Финанс» от 20 мая 2022 года, дополнительное соглашения от 19.05.2025 года к договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа АО «Эталон-Финанс» от 20.05.2022 года

Место нахождения: Российская Федерация, Москва

Телефон: +7 (812) 439 80 00

Адрес электронной почты: Corporate@etalongroup.com

В соответствии с п.26.2 Устава АО «ГК «Эталон» его органами управления являются:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- Правление (коллегиальный исполнительный орган общества);
- Президент (единоличный исполнительный орган общества).

Состав совета директоров (наблюдательного совета) управляющей организации

В соответствии с решением внеочередного Общего собрания акционеров АО «ГК «Эталон» (Протокол № 63 от 27.08.2024г.) Совет директоров избран в следующем составе:

1. Бузулуцкий Михаил Игоревич,
2. Калинин Сергей Валерьевич,
3. Каменский Андрей Михайлович,
4. Моносков Леонид Анатольевич,
5. Музыка Роман Анатольевич,
6. Оглоблина Марина Евгеньевна,
7. Пыльцов Виталий Николаевич,
8. Щербина Геннадий Филиппович (Председатель)

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

Бузулуцкий Михаил Игоревич (Президент)

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

В соответствии с решением Совета директоров АО «ГК «Эталон» (Протокол № 212 от 05.11.2024г.) Правление избрано в следующем составе:

1. Бородин Юрий Алексеевич,
2. Бузулуцкий Михаил Игоревич,
3. Кашеев Игорь Николаевич,
4. Косолапов Илья Викторович,
5. Нургалиев Максим Рашидович,
6. Родина Анастасия Витальевна

Председатель Правления АО «ГК «Эталон» - Бузулуцкий Михаил Игоревич, согласно п. 37.4. Устава АО «ГК «Эталон» в ред. от 25.01.2023г.

Коллегиальный исполнительный орган (Правление) акционерного общества

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен.

04.03.2022 года зарегистрирована новая редакция Устава акционерного общества, не предусматривающая образование коллегиального исполнительного органа акционерного общества.

9. 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 принципы и подходы политики акционерного общества в области вознаграждения и (или) компенсации расходов его членов органов управления акционерного общества – это формирование эффективной и прозрачной системы выплаты вознаграждений и возмещения расходов членов органов управления акционерного общества, обеспечивающих привлечение, мотивацию и удержание лиц, обладающих необходимой для акционерного общества компетенцией и квалификацией.

С 09.09.2017г. и до 08.11.2022г. действовало Положение о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров акционерного общества, регламентирующее размер и порядок выплаты вознаграждений и компенсаций членам Совета директоров Общества (утверждено решением Общего собрания акционеров от 08.09.2017г., Протокол №03/17 от 08.09.2017г.). Решением Внеочередного общего собрания акционеров Общества от 08.11.2022г. (Протокол №03-22 от 08.11.2022г.) действие данного Положения отменено с 08.11.2022 года.

У акционерного общества отсутствуют иные внутренние документы, содержащие политику в области вознаграждения и компенсации расходов членов Совета директоров Общества, единоличного исполнительного органа Общества и иных ключевых руководящих работников Общества. Политика в области в области вознаграждения и компенсации расходов членов органов управления акционерного общества отсутствует.

Органами управления акционерного общества являются Совет директоров и единоличный исполнительный орган управления, функции которого с 20 мая 2022 года исполняет Управляющая организация АО «ГК «Эталон» в соответствии с заключенным с Обществом договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 20.05.2022 года, согласно п. 7.1. вышеуказанного Договора ежемесячное вознаграждение управляющей организации за исполнение функций единоличного исполнительного органа управления Общества составляет 120 000 (сто двадцать тысяч) руб. 00 коп., в том числе НДС. До 04.03.2022г. у акционерного общества действовал коллегиальный исполнительный орган управления – Правление, 04.03.2022г. зарегистрирована новая редакция Устава акционерного общества, не предусматривающая образование коллегиального исполнительного органа Общества.

Вознаграждения

Совет директоров (*тыс. руб.*):

| Наименование показателя | 2024 |
|--|----------|
| Вознаграждение за участие в работе органа управления | 0 |
| Заработная плата | 0 |
| Премии | 0 |
| Комиссионные | 0 |
| Иные виды вознаграждений | 0 |
| ИТОГО | 0 |

В 2024 году акционерное общество не заключало соглашений относительно размера вознаграждений и/или расходов, подлежащих компенсации, с членами Совета директоров акционерного общества.

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

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 уставленном порядке.

11. 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.