

ПРЕДВАРИТЕЛЬНО УТВЕРЖДЕН
Решением Совета директоров
АО «Эталон-Финанс»
Протокол № 13-26 от 21.05.2026г.

Председатель Совета директоров

_____/Кащеев И.Н./

УТВЕРЖДЕН
Решением годового Общего собрания
акционеров АО «Эталон-Финанс»
Протокол № 04-26 от 30.06.2026г.

Председатель Общего собрания акционеров

_____/Кащеев И.Н./

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

Акционерного общества «Эталон-Финанс»

за 2025 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

Голуб Александр Васильевич

Ланкин Леонид Михайлович

Дата «20» мая 2026г.

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.

Ю.А. Бородин

Дата «19» мая 2026г.

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 prefабрицированных 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 ЭЗС 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 ЭЗС типа AC 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.

Значимые события Группы «Эталон» в 2025 году:

Январь-февраль – старт продаж в новом проекте SokolInn Park в Москве и «Клюква.Парк» в Шушарах, ближайшем пригороде Санкт-Петербурга. Проект «Клюква.Парк» в 3 квартале 2025 принес 11% от всех продаж региона и 3% от консолидированных продаж. В июне запущен еще один проект Группы «Эталон» в пригороде Санкт-Петербурга, Мурино, - ЖК «Ягодное.Река.Парк».

Апрель – запуск нового федерального бренда AURIX в премиальном сегменте жилой, офисной и курортной недвижимости.

Май – выход в Дальневосточный федеральный округ. Компания подписала документы, запускающие реализацию двух новых крупных проектов в Хабаровском крае: финансово-делового квартала «Хабаровск-Сити» и премиального курортного комплекса на острове Большой Уссурийский. В октябре инвестиционный совет Хабаровского края одобрил включение земельных участков, где будет построен проект «Хабаровск-Сити», в границы территории опережающего развития.

Август – завершение сделки по продаже бизнес-центра «ТЕСЛА».

В конце августа Группа «Эталон» расширила присутствие в премиальном сегменте благодаря заключению сделки по приобретению акций АО «Бизнес-Недвижимость», портфель которого включает участки в привлекательных районах Москвы и Санкт-Петербурга для реализации проектов жилой и офисной застройки бизнес- и премиум-класса.

Октябрь – получение прав на земельный участок под строительство проекта жилой и курортной недвижимости в Калининградской области. Проект будет реализован через механизм МИП (масштабный инвестиционный проект).

Группа «Эталон» приступила к реализации проекта по строительству нового бизнес-центра класса А из портфеля АО «Бизнес-Недвижимость», приобретенного в августе. Проект прошел Градостроительно-земельную комиссию, ведется разработка архитектурно-градостроительной концепции.

В рамках плана по снижению строительной себестоимости и созданию собственных предприятий, занимающихся выпуском префабрицированной строительной продукции, Группа «Эталон» завершила строительство производственного комплекса «Технопарк Эталон» в промышленной зоне «Горелово» Ленинградской области. Технопарк введен в эксплуатацию, оборудован современными производственными линиями, а также исследовательской лабораторией и приступил к выпуску строительной продукции – легких и экономичных фасадных стен, которые в том числе будут использоваться на строящихся объектах Группы «Эталон».

Декабрь - заключена сделка по продаже комплекса общественно-деловых зданий в комплексе «Серебряный фонтан». Сделка является завершающим этапом реализации комплекса «Серебряный фонтан» и включает в себя продажу комплекса офисных зданий, в состав которых входят современный одиннадцатизэтажный бизнес-центр класса «А» общей площадью 21 700 кв. м, введенный в эксплуатацию в 2025 году, а также офисные здания — реставрированные объекты культурного наследия на территории бывшей Алексеевской насосной станции в Москве.

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 2025 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.

По итогам 2025 года в России было введено в эксплуатацию 108,2 млн кв. м жилой недвижимости, что на 0,4% больше объема ввода жилой недвижимости в 2024 году. В Москве в январе-декабре 2025 года было введено в эксплуатацию 7,4 млн кв. м жилья (+13% год к году), в Московской области 12,5 млн кв. м (+10% год к году), в Санкт-Петербурге – 2,7 млн кв. м (+1% год к году). (Данные единой информационной системы жилищного строительства ДОМ.РФ).

По данным Банка России, банки предоставили 968 тыс. кредитов (-26% к 12 месяцам 2024 года) на общую сумму 4,5 трлн руб. (-9% к 12 месяцам 2024 года). Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, составила 28,98% на конец декабря 2024 года и 21,25% на конец декабря 2025 года. Динамика ипотечного кредитования менялась в течение года: в первом полугодии 2025 года выдача ипотеки значительно сократилась из-за высоких ставок (~30% в начале года) и отсутствия массовой программы господдержки. Однако рынок адаптировался к сложным условиям путем использования альтернативных механизмов: квартиры в новостройках активно приобретались с использованием рассрочек и за наличные. Во втором полугодии 2025 года кредитование ускорилось за счет становящейся более доступной рыночной ипотеки (по ставке ~20%), а также рекордных выдач «Семейной ипотеки» в конце года. Высокий спрос спровоцировали обсуждения изменений условий по программе. На этом фоне доля льготных кредитов в общей выдаче достигла 63% по количеству (+14 п.п. к 2024 году) и 79% по объему (+9 п.п.).

В 2025 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. В 2025 году Банк России продолжил жесткую денежно-кредитную политику, удерживая в течение первых 5 месяцев ключевую ставку на уровне 21%. Однако в течение следующих 7 месяцев, Банк России последовательно снижал ключевую ставку: в июне 2025 года – до 20%, в июле 2025 года – до 18%, в сентябре 2025 года – до 17%, в октябре 2025 года – до 16,5%, в декабре 2025 года – до 16%, вернувшись к значению декабря 2023 года.

В 2025 году спрос на первичном рынке жилой недвижимости увеличился на 1%. Общий объем продаж по России составил 25,6 млн кв. м на сумму 5,2 трлн рублей, что превысило аналогичный показатель прошлого года (+0,5 трлн руб.). На достижение данного показателя повлияли следующие причины:

- Снижение ипотечных выдач в период высоких рыночных ставок не привело к сокращению продаж новостроек, т.к. выросла роль сделок в рассрочку и за собственные средства. Изменилась структура продаж: в ипотеку приобретено 68% квартир по ДДУ против 76% в 2024 году, а за наличные и в рассрочку – 32% против 24% годом ранее.
- Восстановление рыночной ипотеки и активный спрос на «Семейную ипотеку». Если первое полугодие 2025 года отмечено провалом из-за отсутствия массовой ипотеки с господдержкой, то второе полугодие – началом роста рыночных выдач, объясняемым снижением ставок на 10 п.п. (с 30% до 20%). При этом в четвертом квартале 2025 года отмечается всплеск спроса на «Семейную ипотеку» вследствие введения новых требований с февраля 2026 года – обязательное участие супруга в качестве созаемщика, а также с появлением в информационном поле новостей об ужесточении условий по программе. В результате в декабре 2025 года выдано 104 тыс. кредитов на 605 млрд руб., что является рекордным значением за все время реализации. По прогнозам ДОМ.РФ, в зависимости от скорости снижения ключевой ставки, по итогам 2026 г. будет выдано 1-1,2 млн кредитов на 4,6-5,0 трлн руб.
- Ускорение спроса привело к росту цен на первичном рынке: по итогам 2025 года рост цен составил 10,2% (+9,1% в 2024 г., +12,1% в 2023 г., +17,5% в 2022 г.). Основная доля прироста пришлась на второе полугодие. Рост цен на строящееся жилье во втором полугодии 2025 года ускорился более, чем в 2 раза – до 6,8% после +3,1% за первое полугодие 2025 года на фоне активизации спроса. Повышение цен на новостройки в 2025 году отмечено почти во всех регионах, которые входят в расчет индекса цен ДОМ.РФ (в 66 регионах из 68). Среди топ-10 регионов по объему строящегося жилья сильнее всего новостройки подорожали в столичных регионах, в т.ч. в Москве (+22,5%), в Московской области (+14,9%) и Санкт-Петербурге (+11,4%).

По прогнозу Банка России, ключевая ставка в 2026 году составит в среднем 13,5-14,5%, что означает ее снижение до ~12% к концу года. В таком сценарии выдача рыночной ипотеки продолжит восстанавливаться. Однако учитывая повышенные инфляционные ожидания населения и бизнеса, сохраняются риски более продолжительного периода сохранения высокого уровня ключевой ставки. Банк России пересмотрел ее прогноз на 2027 год в сторону повышения, целевого уровня в 8% ключевая ставка достигнет не ранее конца 2027 года.

Существенное влияние на рынок жилья продолжало оказывать государственное стимулирование ипотечного кредитования. До конца 2030 года остались доступными «Семейная ипотека», «ИТ-ипотека», «Дальневосточная и арктическая ипотека». «Сельскую ипотеку» Правительство Российской Федерации сделало бессрочной. В декабре 2024 года Министерство финансов изменило механизм предоставления субсидии банкам по программе «Семейной ипотеки». Общая сумма лимита банкам увеличена с 6,26 трлн рублей до 8,65 трлн рублей. Минимальный первый взнос по ипотеке – 20%. Максимальная сумма кредита в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области составляет 12 млн рублей, в других регионах – 6 млн рублей. Из программы «ИТ-ипотеки» исключены Москва и Санкт-Петербург.

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.

На дальнейшее развитие рынка девелопмента влияет повышение фокуса на строительство жилых домов в престижном сегменте недвижимости (бизнес и премиум), имеющий меньшую зависимость от доступности ипотеки и конкуренции со стороны вторичного жилья. Потенциальное снижение ставок по рыночной ипотеке при смягчении денежно-кредитной политики окажет поддержку спросу в бизнес-сегменте, что может благоприятно отразиться на застройщиках, работающих в данном сегменте. В среднесрочной перспективе ключевым драйвером для рынка жилищного строительства будет оставаться динамика ключевой ставки ЦБ, определяющей уровень процентных ставок в экономике, а именно – величину ипотечных ставок, а также размер ставок по банковским депозитам и доходностей гособлигаций. В то время как ставки по ипотеке определяют доступность ипотечных кредитов и объем спроса на ипотеку, депозитные/облигационные ставки определяют привлекательность безрисковых финансовых инструментов как альтернативу для вложений в жилую недвижимость. При рассмотрении альтернативных форм инвестирования/сбережения капитала покупатели учитывают реальную, а не номинальную доходность вложений, т.е. с учетом ожидаемой инфляции.

Вместе с тем, можно отметить ряд тенденций, благоприятных для Группы «Эталон» 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 «Эталон» 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.

С 2020 года Группа «Эталон», в состав которой входит акционерное общество, входит в перечень системообразующих организаций России. Статус системообразующей организации дает компании возможность получения государственной поддержки (в т.ч. субсидии на возмещение определенных категорий затрат, отсрочки по выплате налогов, государственные гарантии) в периоды экономических кризисов. В условиях экономической нестабильности и усиления государственного регулирования экономики поддержание статуса системообразующей организации уменьшает риски снижения финансовой устойчивости и позволяет повысить репутацию компании среди покупателей, поставщиков и кредиторов.

Результаты деятельности акционерного общества за 2025г. соответствуют тенденциям развития отрасли, полученные результаты объясняются в т.ч. следующими факторами:

- стабильное финансовое положение Группы «Эталон», достаточный запас ликвидности, контроль общего уровня долговой нагрузки;
- значительная диверсификация проектов к предложению: готовая недвижимость и недвижимость в стадии строительства в различных районах Москвы, а также значительные объемы площадей в других регионах России;
- развитая сеть продаж и высокие компетенции в выявлении и анализе потребительских предпочтений, большой выбор условий оплаты приобретаемой недвижимости;
- налаженная практика взаимодействия с крупнейшими банками, предоставляющими проектное финансирование;
- оптимальная структура и сроки финансирования проектов с учетом графиков их реализации и экономических параметров.

3. Приоритетные направления деятельности акционерного общества

Приоритетными направлениями деятельности акционерного общества является реализация инвестиционно-строительных проектов, 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 2025 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».

Ключевым направлением деятельности Группы «Эталон» является реализация инвестиционно-строительных проектов на территории Российской Федерации, прежде всего в сфере массового жилищного строительства.

Стратегия Группы «Эталон» направлена на масштабирование бизнеса за счет региональной экспансии и повышения эффективности ключевых бизнес-процессов: от управления земельными активами, проектирования и строительства до продажи и эксплуатации жилых комплексов.

Ключевые цели Стратегии Группы «Эталон»:

- устойчивый рост, который поддерживается широкой географией присутствия в регионах с расширением сегментов жилой недвижимости;
- высокие показатели продаж и рентабельности проектов на уровне лидеров отрасли;
- рост капитализации бизнеса.

Ключевые задачи Стратегии Группы «Эталон»:

Масштаб бизнеса

- сохранение темпов региональной экспансии;
- выход в новые сегменты жилой недвижимости.

Операционная эффективность

- введение целевой себестоимости строительства по сегментам жилья за счет повторяемости и типизации проектных решений;
- совершенствование сбытовых стратегий (внедрение новых подходов к продажам, рост доли возмездных услуг);
- переход на долгосрочную программу закупок для получения эффекта масштаба;
- развитие производства и собственной элементной базы;
- развитие собственного производства полного цикла по выпуску строительных материалов и конструкций для проектов Группы «Эталон».

Диверсификация бизнеса

- развитие и масштабирование дополнительных бизнесов Группы «Эталон», повышение их конкурентоспособности.

У акционерного общества на 2025 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 2025г.

Акционерное общество планирует продолжать осуществлять свою основную деятельность и не имеет планов по ее изменению в 2025 году.

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

Решения о выплате (объявлении) дивидендов акционерным обществом в 2025 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. Кашеев Игорь Николаевич

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

3. Кирсанов Андрей Игоревич

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

4. Косолапов Илья Викторович

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

5. Приймак Вячеслав Владимирович

Доля участия в уставном капитале акционерного общества: доли не имеет

Доля принадлежащих обыкновенных акций акционерного общества: доли не имеет

Состав Совета директоров избран на годовом Общем собрании акционеров 26.06.2025 года (Протокол № 04-25 от 30.06.2025 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

Решением единственного акционера АО «ГК «Эталон» (Решение единственного акционера АО «ГК «Эталон» № 1 от 30.06.2025г.), Совет директоров избран в следующем составе:

1. Бузулуцкий Михаил Игоревич,
2. Евтушенков Феликс Владимирович,
3. Иванов Алексей Сергеевич (заявление о выходе из состава СД от 30.07.25г.),
4. Калинин Сергей Валерьевич (заявление о выходе из состава СД от 30.07.25г.),
5. Каменский Андрей Михайлович,
6. Оглоблина Марина Евгеньевна (заявление о выходе из состава СД от 30.07.25г.),
7. Щербина Геннадий Филиппович

Единоличный исполнительный орган управляющей организации

Бузулуцкий Михаил Игоревич (Президент)

Бородин Ю.А. назначен на должность Президента АО «ГК «Эталон» с 02 мая 2026 года (Решение №7 единственного акционера АО «ГК «Эталон» от 30.04.2026г.).

Коллегиальный исполнительный орган управляющей организации

В соответствии с решением Совета директоров АО «ГК «Эталон» (Протокол № 214 от 13.02.2025г.) Правление избрано в следующем составе:

1. Бородин Юрий Алексеевич,
2. Бузулуцкий Михаил Игоревич,
3. Кащеев Игорь Николаевич,
4. Косолапов Илья Викторович,
5. 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	2025
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	0

В 2025 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

Акционерное общество признает необходимость соблюдения принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления, рекомендуемого к применению Банком России, и стремится к соблюдению таких рекомендаций.

Акционеры Общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции. Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об Обществе.

Все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Акционеры имеют возможность получать полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении Общества, результатах его деятельности, об управлении Обществом, о крупных акционерах Общества, а также о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

В акционерном обществе осуществляется контроль за использованием конфиденциальной и служебной информации.

Практика корпоративного управления акционерного общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников акционерного общества, и поощряет активное сотрудничество общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов акционерного общества, стоимости акций и иных ценных бумаг акционерного общества, создания новых рабочих мест.

Для обеспечения эффективной деятельности акционерного общества единоличный исполнительный орган акционерного общества учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов акционерного общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится акционерное общество.

Практика корпоративного управления акционерного общества обеспечивает эффективный контроль за финансово-хозяйственной деятельностью акционерного общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

Акционерным обществом не утвержден Кодекс корпоративного управления или иной аналогичный документ, при этом акционерное общество обеспечивает акционерам все возможности по участию в управлении Обществом и ознакомлению с информацией о деятельности акционерного общества в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» и иными нормативными правовыми актами федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг (Банк России).

Акционерное общество соблюдает основные принципы и рекомендации Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению Банком России:

- Акционерное общество обеспечивает равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении акционерным обществом;
- Уставом акционерного общества закреплена равная и справедливая возможность акционеров участвовать в прибыли акционерного общества посредством получения дивидендов;
- Акционерное общество обеспечивает равенство условий для всех акционеров - владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны акционерного общества;
- Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций.

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.