

# Е Ж Е К В А Р Т А Л Ы Й О Т Ч Е Т

*Акционерное общество "Эталон ЛенСпецСМУ"*

*Код эмитента: 17644-Ј*

**за 2 квартал 2018 г.**

Адрес эмитента: 197348 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Богатырский проспект 2, литер А

**Информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах**

Генеральный директор Дата: 14 августа 2018 г.	_____ Г.Ф. Щербина подпись
Главный бухгалтер Дата: 14 августа 2018 г.	_____ Е.В. Ушакова подпись М.П.

Контактное лицо: **Иванов Дмитрий Алексеевич**,  
Телефон: **(812) 348-35-15**  
Факс: **(812) 380-05-29**  
Адрес электронной почты: **dmitriy.ivanov@etalongroup.com**  
Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой раскрывается информация, содержащаяся в настоящем ежеквартальном отчете: **finance.lenspecsmu.ru; http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065**

## Оглавление

Оглавление.....	2
Введение .....	6
Раздел I. Сведения о банковских счетах, об аудиторе (аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет .....	7
1.1. Сведения о банковских счетах эмитента .....	7
1.2. Сведения об аудиторе (аудиторах) эмитента.....	9
1.3. Сведения об оценщике (оценщиках) эмитента.....	12
1.4. Сведения о консультантах эмитента .....	12
1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет .....	12
Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента .....	12
2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента .....	12
2.2. Рыночная капитализация эмитента .....	13
2.3. Обязательства эмитента.....	13
2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность .....	13
2.3.2. Кредитная история эмитента.....	15
2.3.3. Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения .....	20
2.3.4. Прочие обязательства эмитента.....	21
2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг .....	21
2.4.1. Отраслевые риски .....	22
2.4.2. Страновые и региональные риски .....	24
2.4.3. Финансовые риски .....	26
2.4.4. Правовые риски.....	29
2.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск) .....	31
2.4.6. Стратегический риск.....	34
2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента .....	36
Раздел III. Подробная информация об эмитенте .....	37
3.1. История создания и развитие эмитента.....	37
3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента .....	37
3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента .....	38
3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента .....	38
3.1.4. Контактная информация.....	39
3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика .....	39
3.1.6. Филиалы и представительства эмитента.....	39
3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	39
3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента .....	40
3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента .....	40
3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента.....	43
3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента .....	44
3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ .....	44
3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов .....	45
3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых.....	45

3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи .....	45
3.3. Планы будущей деятельности эмитента .....	45
3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях .....	46
3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение .....	46
3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента .....	49
Раздел IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	50
4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента .....	50
4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств .....	51
4.3. Финансовые вложения эмитента .....	53
4.4. Нематериальные активы эмитента .....	58
4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований .....	59
4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента .....	59
4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента .....	62
4.8. Конкуренты эмитента .....	67
Раздел V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента .....	68
5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента .....	68
5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента .....	69
5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента .....	69
5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента .....	83
5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента .....	85
5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента .....	85
5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и внутреннего контроля .....	85
5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	87
5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента .....	92
5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента .....	94
5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента .....	94
Раздел VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	94
6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента .....	94
6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц о таких участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций .....	94
6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции') .....	95
6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента .....	95

6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций.....	96
6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность .....	97
6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности .....	97
Раздел VII. Бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация.....	98
7.1. Годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента .....	98
7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента.....	98
7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента .....	98
7.4. Сведения об учетной политике эмитента .....	98
7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж.....	99
7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года.....	99
7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента.....	99
Раздел VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах.....	99
8.1. Дополнительные сведения об эмитенте .....	99
8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента .....	99
8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента .....	99
8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента .....	99
8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций .....	104
8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом .....	106
8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента .....	106
8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента .....	111
8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента .....	112
8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены .....	112
8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными .....	114
8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением .....	115
8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием.....	115
8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с залоговым обеспечением денежными требованиями .....	115
8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента .....	115
8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам .....	116
8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и (или) о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента .....	116
8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента .....	116
8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента.....	119
8.8. Иные сведения.....	126
8.9. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право	

собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками .....	126
Приложение №1 к настоящему ежеквартальному отчету. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента .....	126
Приложение №1 1 к настоящему ежеквартальному отчету. Годовая сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами .....	126

## Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме ежеквартального отчета

*В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг*

*Государственная регистрация выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг эмитента сопровождалась регистрацией проспекта эмиссии ценных бумаг, при этом размещение таких ценных бумаг осуществлялось путем открытой подписки или путем закрытой подписки среди круга лиц, число которых превышало 500*

*Биржевые облигации эмитента допущены к организованным торгам на бирже с представлением бирже проспекта биржевых облигаций для такого допуска*

Настоящий ежеквартальный отчет содержит оценки и прогнозы уполномоченных органов управления эмитента касательно будущих событий и/или действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, в том числе планов эмитента, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы органов управления эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем ежеквартальном отчете.

# Раздел I. Сведения о банковских счетах, об аудиторской организации), оценщике и о финансовом консультанте эмитента, а также о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

## 1.1. Сведения о банковских счетах эмитента

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество "Сбербанк России"*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО Сбербанк*

Место нахождения: *Российская Федерация, город Москва*

ИНН: *7707083893*

БИК: *044030653*

Номер счета: *40702810755210106119*

Корр. счет: *30101810500000000653*

Тип счета: *расчетный*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО "Банк "Санкт-Петербург"*

Место нахождения: *г. Санкт-Петербург*

ИНН: *7831000027*

БИК: *044030790*

Номер счета: *40702810549000001214*

Корр. счет: *30101810900000000790*

Тип счета: *расчетный*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "АЛЬФА- БАНК"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "АЛЬФА- БАНК"*

Место нахождения: *107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27*

ИНН: *7728168971*

БИК: *044030786*

Номер счета: *40702810900020000866*

Корр. счет: *30101810600000000786*

Тип счета: *расчетный*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество "Сбербанк России"*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО Сбербанк*

Место нахождения: *Российская Федерация, город Москва*

ИНН: *7707083893*

БИК: *044030653*

Номер счета: *40702810155080002894*

Корр. счет: *30101810500000000653*

Тип счета: *расчетный*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество "Сбербанк России"*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО Сбербанк*  
Место нахождения: *Российская Федерация, город Москва*  
ИНН: *7707083893*  
БИК: *044030653*  
Номер счета: *40702810055080000310*  
Корр. счет: *30101810500000000653*  
Тип счета: *расчетный*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"*  
Сокращенное фирменное наименование: *ПАО "Банк "Санкт-Петербург"*  
Место нахождения: *г. Санкт-Петербург*  
ИНН: *7831000027*  
БИК: *044030790*  
Номер счета: *40702810990550000877*  
Корр. счет: *30101810900000000790*  
Тип счета: *расчетный*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество Сбербанк России*  
Сокращенное фирменное наименование: *ПАО Сбербанк*  
Место нахождения: *Российская Федерация, город Москва*  
ИНН: *7707083893*  
БИК: *044030653*  
Номер счета: *40702810455080008721*  
Корр. счет: *30101810500000000653*  
Тип счета: *расчетный*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество Сбербанк России*  
Сокращенное фирменное наименование: *ПАО Сбербанк*  
Место нахождения: *Российская Федерация, город Москва*  
ИНН: *7707083893*  
БИК: *044030653*  
Номер счета: *40702810655080006329*  
Корр. счет: *30101810500000000653*  
Тип счета: *расчетный*

Сведения о кредитной организации

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «АЛЬФА – БАНК»*  
Сокращенное фирменное наименование: *АО «АЛЬФА-БАНК»*  
Место нахождения: *107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27*  
ИНН: *7728168971*  
БИК: *044030786*  
Номер счета: *40702810732000001668*  
Корр. счет: *30101810600000000786*  
Тип счета: *расчетный*

(Указанная информация раскрывается в отношении всех расчетных и иных счетов эмитента, а в случае, если их число составляет более 3, - в отношении не менее 3 расчетных и иных счетов эмитента,

которые он считает для себя основными)

## 1.2. Сведения об аудитор (аудиторах) эмитента

Указывается информация в отношении аудитора (аудиторской организации), осуществившего (осуществившей) независимую проверку бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, а также консолидированной финансовой отчетности эмитента, входящей в состав ежеквартального отчета, а также аудитора (аудиторской организации), утвержденного (выбранного) для проведения аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента за текущий и последний завершенный отчетный год.

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество "Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства"**

Сокращенное фирменное наименование: **АО "АК ИПП"**

Место нахождения: **191123, Санкт-Петербург, Шпалерная улица, д. 24, пом. 59-А**

ИНН: **7808033112**

ОГРН: **1027809211210**

Телефон: **(812) 703-4041**

Факс: **(812) 703-3008**

Адрес электронной почты: **mail@ipp.spb.ru**

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: **Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация "Содружество"**

Место нахождения

**Российская Федерация, город Москва**

Дополнительная информация: **отсутствует**

Отчетный год (годы) из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
2013	
2014	
2015	
2016	
2017	
2018	

Описываются факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента)

**Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), нет**

Порядок выбора аудитора эмитента

**Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, не предусмотрено**

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

***В соответствии с Уставом Эмитента (раздел 8, п.8.3.9) утверждение аудитора Общества относится к компетенции Общего собрания акционеров. Кандидатура аудитора предлагается Советом директоров Эмитента.***

***В соответствии с п. 1 статьи 47 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.95 г. «Об акционерных обществах» на годовом общем собрании акционеров среди прочих должен решаться вопрос об утверждении аудитора общества.***

***Решением годового общего собрания акционеров Эмитента, проведенного 20 апреля 2018 года, Акционерное общество «Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства» утверждено аудитором Эмитента на 2018 г.***

***Работ аудитора, в рамках специальных аудиторских заданий, не проводилось***

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации), указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента:

***В соответствии с п. 9.2.8. раздела 9 Устава Эмитента, определение размера оплаты услуг аудитора относится к компетенции Совета директоров Общества. Вознаграждение аудитора за оказание услуг по проверке бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по итогам 2017 года, составляемой по российским стандартам бухгалтерского учета, определено решением Совета директоров (протокол № 186 от 03 апреля 2017 года) в размере, не превышающем 1 300 000,00 руб., включая все налоги и сборы. Размер вознаграждения за проведение независимой проверки бухгалтерской отчетности за 2017 год, фактически уплаченного по итогам 2017 года и до даты окончания отчетного квартала составляет 1 125 000,00 руб.***

***Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет***

Полное фирменное наименование: ***Акционерное общество «КПМГ»***

Сокращенное фирменное наименование: ***АО "КПМГ"***

Место нахождения: ***129110, город Москва, Олимпийский проспект, д. 16, строение 5, эт. 3, пом. I, ком. 24Е***

ИНН: ***7702019950***

ОГРН: ***1027700125628***

Телефон: ***+7 (495) 937-4477***

Факс: ***+7 (495) 937-4499***

Адрес электронной почты: ***moscow@kpmg.ru***

Данные о членстве аудитора в саморегулируемых организациях аудиторов

Полное наименование: ***Саморегулируемая организация аудиторов "Российский Союз аудиторов" (Ассоциация)***

Место нахождения

***107031 Россия, Москва, переулок Петровский 8 стр. 2***

Дополнительная информация:

***Свидетельство о членстве СРО РСА от 27 октября 2016 года № 11603053203.***

Отчетный год (годы) из числа последних пяти завершенных финансовых лет и текущего финансового года, за который (за которые) аудитором проводилась (будет проводиться) независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, Год	Консолидированная финансовая отчетность, Год
	2014
	2015
	2016
	2017
	2018

Описываются факторы, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе указывается информация о наличии существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента)

*Факторов, которые могут оказать влияние на независимость аудитора (аудиторской организации) от эмитента, в том числе существенных интересов, связывающих аудитора (лиц, занимающих должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью аудиторской организации) с эмитентом (лицами, занимающими должности в органах управления и органах контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), нет*

Порядок выбора аудитора эмитента

*Наличие процедуры тендера, связанного с выбором аудитора, не предусмотрено*

Процедура выдвижения кандидатуры аудитора для утверждения собранием акционеров (участников), в том числе орган управления, принимающий соответствующее решение:

*В соответствии с Уставом Эмитента (раздел 8, п.8.3.9) утверждение аудитора Общества относится к компетенции Общего собрания акционеров. Кандидатура аудитора предложена Советом директоров Эмитента.*

*В соответствии с п. 1 статьи 47 Федерального закона № 208-ФЗ от 26.12.95 г. «Об акционерных обществах» на годовом общем собрании акционеров среди прочих должен решаться вопрос об утверждении аудитора общества.*

*Решением годового общего собрания акционеров Эмитента, проведенного 20 апреля 2018 года, Акционерное общество «КПМГ» утверждено в качестве аудитора на 2018 год для проверки финансовой отчетности Эмитента, составляемой в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.*

*Работ аудитора, в рамках специальных аудиторских заданий, не проводилось*

Описывается порядок определения размера вознаграждения аудитора (аудиторской организации), указывается фактический размер вознаграждения, выплаченного эмитентом аудитору (аудиторской организации) по итогам последнего завершенного отчетного года, за который аудитором (аудиторской организацией) проводилась независимая проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и (или) годовой консолидированной финансовой отчетности эмитента:

*Вознаграждение аудитора за оказание услуг по проверке финансовой отчетности эмитента, составляемой в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности по итогам 2017 года определено решением Совета директоров (протокол № 186 от 03 апреля 2017 года) в размере, не превышающем 4 500 000, 00 руб., включая все налоги и сборы.*

*Размер вознаграждения за проведение независимой проверки (аудита) консолидированной финансовой отчетности за 12 месяцев, окончившихся 31.12.2017 года, фактически уплаченного по итогам 2017 года и до даты окончания отчетного квартала, составляет 3 068 000,00 руб.*

*Отсроченных и просроченных платежей за оказанные аудитором услуги нет*

### 1.3. Сведения об оценщике (оценщиках) эмитента

*Оценщики по основаниям, перечисленным в настоящем пункте, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались*

### 1.4. Сведения о консультантах эмитента

*Финансовые консультанты по основаниям, перечисленным в настоящем пункте, в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала не привлекались*

### 1.5. Сведения о лицах, подписавших ежеквартальный отчет

ФИО: *Ушакова Елена Владимировна*

Год рождения: *1961*

Сведения об основном месте работы:

Организация: *Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»*

Должность: *Главный бухгалтер*

ФИО: *Щербина Геннадий Филиппович*

Год рождения: *1955*

Сведения об основном месте работы:

Организация: *Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»*

Должность: *Генеральный директор*

## Раздел II. Основная информация о финансово-экономическом состоянии эмитента

### 2.1. Показатели финансово-экономической деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих финансово-экономическую деятельность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для расчета показателя производительности труда: **тыс. руб./чел.**

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Производительность труда	16 887	20 060
Отношение размера задолженности к собственному капиталу	1.47	2.09
Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала	0.3	0.34
Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)	14.56	19
Уровень просроченной задолженности, %	0	0

Анализ финансово-экономической деятельности эмитента на основе экономического анализа динамики приведенных показателей:

*Основная хозяйственная деятельность Эмитента связана с исполнением функций застройщика, заказчика, инвестора, а также генерального подрядчика по строительству зданий жилого, коммерческого и производственного назначения.*

*Значение показателя «Производительность труда» за 6 мес. 2018 г. выше величины аналогичного показателя за 6 мес. 2017 г. на 19% в связи с ростом выручки (8 044 221 тыс. руб., +20%) при сохранении численности персонала на сопоставимом уровне (401 чел., +1%).*

*Причины роста выручки подробно определены в п. 3.2.2 «Основная хозяйственная деятельность Эмитента» Ежеквартального отчёта Эмитента.*

*Увеличение показателя «Отношение размера задолженности к собственному капиталу» за 6 мес. 2018 г. в сравнении с 6 мес. 2017 г. связано с ростом обязательств Эмитента (75 493 905 тыс.*

руб.; +44%) при сохранении размера собственного капитала на сопоставимом уровне (36 093 551 тыс. руб.; +1%).

**Основные причины увеличения обязательств:**

- Увеличение задолженности Эмитента по заёмным средствам (19 427 033 тыс. руб.; +41%). АО «Эталон ЛенСпецСМУ» 15 сентября 2017 г. успешно разместило биржевые облигации серии 001P-02 общей номинальной стоимостью 5 млрд руб.;
- Отражение задолженности перед продавцом по оплате приобретённой доли в дочернем обществе Эмитента. Продавцом Эмитенту предоставлена рассрочка по оплате на срок до 1 года;
- Отражение задолженности по оплате приобретённых Эмитентом земельных участков;
- Существенное увеличение задолженности перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве по объектам в стадии строительства (Обязательства Эмитента в объеме, эквивалентном сумме договоров участия в долевом строительстве, отражаются до определения финансового результата на балансе Эмитента), связанное с активным заключением Эмитентом договоров долевого участия во 2 полугодии 2017 г. и в 1 полугодии 2018 г.

Показатель «Отношение размера долгосрочной задолженности к сумме долгосрочной задолженности и собственного капитала» увеличился в результате роста долгосрочных обязательств (18 896 783 тыс. руб.; +25%) при сохранении собственного капитала на сопоставимом уровне.

Причина роста долгосрочных обязательств – увеличение задолженности Эмитента по заёмным средствам. АО «Эталон ЛенСпецСМУ» 15 сентября 2017 г. успешно разместило биржевые облигации серии 001P-02 общей номинальной стоимостью 5 млрд руб.

Увеличение показателя «Степень покрытия долгов текущими доходами (прибылью)» по итогам по итогам 2 кв. 2018 г. относительно 2 кв. 2017 г. вызвано опережающим ростом краткосрочных обязательств Эмитента в сравнении с ростом денежных средств и операционной прибыли.

**Основные причины увеличения обязательств:**

- Отражение задолженности перед продавцом по оплате приобретённой доли в дочернем обществе Эмитента. Продавцом Эмитенту предоставлена рассрочка по оплате на срок до 1 года;
- Отражение задолженности по оплате приобретённых Эмитентом земельных участков;
- Существенное увеличение задолженности перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве по объектам в стадии строительства (Обязательства Эмитента в объеме, эквивалентном сумме договоров участия в долевом строительстве, отражаются до определения финансового результата на балансе Эмитента), связанное с активным заключением Эмитентом договоров долевого участия во 2 полугодии 2017 г. и в 1 полугодии 2018 г.

Просроченная задолженность отсутствует, что свидетельствует о стабильно высокой платежеспособности и надежной финансовой политике Эмитента.

## **2.2. Рыночная капитализация эмитента**

Не указывается эмитентами, обыкновенные именные акции которых не допущены к обращению организатором торговли

## **2.3. Обязательства эмитента**

### **2.3.1. Заемные средства и кредиторская задолженность**

На 30.06.2018 г.

Структура заемных средств

Единица измерения: руб.

Наименование показателя	Значение показателя
Долгосрочные заемные средства	17 273 000 000
в том числе:	
кредиты	7 823 000 000
займы, за исключением облигационных	0
облигационные займы	9 450 000 000
Краткосрочные заемные средства	2 154 032 643
в том числе:	
кредиты	2 154 003 810
займы, за исключением облигационных	28 833
облигационные займы	0
Общий размер просроченной задолженности по заемным средствам	0
в том числе:	
по кредитам	0
по займам, за исключением облигационных	0
по облигационным займам	0

Структура кредиторской задолженности

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Общий размер кредиторской задолженности	24 539 062 000
из нее просроченная	0
в том числе	
перед бюджетом и государственными внебюджетными фондами	123 844 718
из нее просроченная	0
перед поставщиками и подрядчиками	2 095 501 896
из нее просроченная	0
перед персоналом организации	16 530 149
из нее просроченная	0
прочая	22 303 185 237
из нее просроченная	0

*Просроченная кредиторская задолженность отсутствует*

Кредиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы кредиторской задолженности или не менее 10 процентов от общего размера заемных (долгосрочных и краткосрочных) средств:

Полное фирменное наименование: **ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ"**

Сокращенное фирменное наименование: **ПАО "Банк "Санкт-Петербург"**

Место нахождения: **195112, Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 64, лит. А**

ИНН: **7831000027**

ОГРН: **1027800000140**

Сумма задолженности: **1 504 607 877,00 руб.**

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

**Просроченная задолженность отсутствует.**

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: *Нет*

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Альфа-банк»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО «Альфа-банк»*

Место нахождения: *107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27*

ИНН: *7728168971*

ОГРН: *1027700067328*

Сумма задолженности: *3 003 787 671,00 руб.*

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

*Просроченная задолженность отсутствует.*

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: *Нет*

Полное фирменное наименование: *Публичное акционерное общество "МТС-Банк"*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО "МТС-Банк"*

Место нахождения: *115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп. 1*

ИНН: *7702045051*

ОГРН: *1027739053704*

Сумма задолженности: *2 001 796 798,00 руб.*

Размер и условия просроченной задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени):

*Просроченная задолженность отсутствует.*

Кредитор является аффилированным лицом эмитента: *Нет*

### 2.3.2. Кредитная история эмитента

Описывается исполнение эмитентом обязательств по действовавшим в течение последнего завершеного отчетного года и текущего года кредитным договорам и (или) договорам займа, в том числе заключенным путем выпуска и продажи облигаций, сумма основного долга по которым составляла пять и более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания последнего завершеного отчетного периода, состоящего из 3, 6, 9 или 12 месяцев, предшествовавшего заключению соответствующего договора, а также иным кредитным договорам и (или) договорам займа, которые эмитент считает для себя существенными.

Вид и идентификационные признаки обязательства	
<b>1. договор займа, заключённый путём выпуска и продажи облигаций, облигации неконвертируемые процентные документарные на предъявителя серии 02 с обязательным централизованным хранением с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента (государственный регистрационный номер выпуска: 4-02-17644-Ж, дата государственной регистрации выпуска: 20.11.2012 г.). Международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A0JTFX6.</b>	
Условия обязательства и сведения о его исполнении	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска,
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	5 000 000 000 RUR X 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	0 RUR X 1
Срок кредита (займа), (дней)	1820
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	12,9
Количество процентных (купонных) периодов	20
Наличие просрочек при выплате	Нет

процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	
Планный срок (дата) погашения кредита (займа)	12.12.2017
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	12.12.2017
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<p>Решением о выпуске облигаций и принятым в соответствии с ним Приказом Генерального директора Эмитента № 129 от 12.12.2012 г., определены следующие размеры и сроки частичного досрочного погашения части номинальной стоимости Облигаций, а также погашения последней части номинальной стоимости облигаций:</p> <p>15.12.2015 – 11% от номинальной стоимости облигаций;  15.03.2016 – 11% от номинальной стоимости облигаций;  14.06.2016 – 11% от номинальной стоимости облигаций;  13.09.2016 – 11% от номинальной стоимости облигаций;  13.12.2016 – 11% от номинальной стоимости облигаций;  14.03.2017 – 11% от номинальной стоимости облигаций;  13.06.2017* - 11% от номинальной стоимости облигаций;  12.09.2017 – 11% от номинальной стоимости облигаций;  12.12.2017 – 12% погашение последней части номинальной стоимости облигаций.</p> <p>*В соответствии с Решением о выпуске ценных бумаг «если дата частичного досрочного погашения номинальной стоимости облигаций приходится на выходной день, независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций, то выплата надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за выходным. Владелец облигации не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже».</p> <p>Решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от 12.02.2013 № 2) облигации Эмитента серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J) включены в раздел 5.2 Ломбардного списка Банка России. Решение вступило в силу со дня его опубликования в «Вестнике Банка России» (№ 11(1407) от 27.02.2013).</p> <p>Облигации серии 02 включены в перечень ценных бумаг, принимаемых в обеспечение по сделкам прямого РЕПО Центральным банком РФ.</p> <p>В соответствии с информацией о поправочных коэффициентах, установленных Банком России для корректировки рыночной стоимости ценных бумаг при расчете стоимости обеспечения по кредитам Банка России, в отношении облигационного займа серии 02 использовался поправочный коэффициент в размере 0,8.</p> <p>Решением ЗАО «ФБ ММВБ» от 19 апреля 2013 г. облигации Эмитента серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-17644-J от 20.11.2012 г.) переведены в раздел «Котировальный список «А» первого уровня» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ». Решение вступило в силу 23 апреля 2013 г. В соответствии с правилами</p>

	<p>листинга ЗАО «ФБ ММВБ», вступившими в силу 09 июня 2014 года, облигации Эмитента серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-17644-J от 20.11.2012 г.) были включены в первый (высший) уровень обновленного Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ». 18.06.2015 рейтинговой службой Standard&amp;Poor's (с 28 апреля 2016 г. переименована в S&amp;P Global Ratings) облигациям серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J) был подтвержден рейтинг 'B+' по международной шкале, рейтинг по национальной шкале был понижен с 'ruA+' до 'ruA', рейтинг ожидаемого уровня возмещения долга повышен с уровня '4' до '3'.</p> <p>11.02.2016 рейтинговой службой Standard&amp;Poor's (с 28 апреля 2016 г. переименована в S&amp;P Global Ratings) облигациям серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J) был подтвержден рейтинг 'B+' по международной шкале, и рейтинг 'ruA' по национальной шкале. Рейтинговая служба также приняла решение об изменении подходов к присвоению рейтинговых оценок в странах, отнесенных к группе С (Россия, Казахстан и Украина), вследствие чего рейтинговая служба исключила использование ранее присвоенных рейтингов ожидаемого уровня возмещения долга после дефолта в данных юрисдикциях, в том числе в отношении облигаций Эмитента серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J).</p> <p>03.06.2016 рейтинговая служба S&amp;P Global Ratings подтвердила рейтинг 'B+' по международной шкале, и рейтинг 'ruA' по национальной шкале в отношении облигаций серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J). 02.06.2017 рейтинговая служба S&amp;P Global Ratings отозвала рейтинг 'ruA' по национальной шкале в отношении облигаций серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J). Решение об отзыве было обусловлено изменениями российского законодательства.</p> <p>29.06.2017 рейтинговая служба S&amp;P Global Ratings подтвердила рейтинг 'B+' по международной шкале в отношении облигаций серии 02 (государственный номер выпуска 4-02-17644-J).</p> <p>12.12.2017 облигационный заём серии 02 был полностью и своевременно погашен.</p>
--	--

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<p><b>2. договор займа, заключённый путём выпуска и продажи биржевых облигаций, неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-01 со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый день) с даты начала размещения с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента, идентификационный номер выпуска 4B02-01-17644-J-001P от 15.06.2016г. Биржевые облигации размещены по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей присвоенный ЗАО "ФБ ММВБ" идентификационный номер 4-17644-J-001P-02E от 29.04.2016г. Международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A0JWLG3.</b></p>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
<p>Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)</p>	<p>Приобретатели ценных бумаг выпуска,</p>
<p>Сумма основного долга на момент</p>	<p>5 000 000 000 RUR X 1</p>

возникновения обязательства, RUR	
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	5 000 000 000 RUR X 1
Срок кредита (займа), (дней)	1820
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	11,85
Количество процентных (купонных) периодов	20
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	17.06.2021
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<p>Условиями выпуска биржевых облигаций в рамках Программы биржевых облигаций и Приказом Генерального директора Эмитента № 37 от 15.06.2016 г. определены следующие размеры и сроки частичного досрочного погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций, а также погашения последней части номинальной стоимости биржевых облигаций:</p> <p>20.06.2019 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;</p> <p>19.09.2019 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;</p> <p>19.12.2019 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;</p> <p>19.03.2020 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;</p> <p>18.06.2020 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;</p> <p>17.09.2020 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;</p> <p>17.12.2020 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;</p> <p>18.03.2021 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;</p> <p>17.06.2021 – 12% погашение последней части номинальной стоимости биржевых облигаций.</p> <p>В соответствии с Программой биржевых облигаций серии 001P, если дата погашения биржевых облигаций приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций, - то перечисление надлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.</p> <p>Решением ЗАО «ФБ ММВБ» от 15 июня 2016 г. биржевые облигации Эмитента серии 001P-01 (идентификационный номер выпуска 4B02-01-17644-J-001P от 15.06.2016 г.) были включены в раздел «Второй уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ЗАО «ФБ ММВБ».</p>

	<p>Решением Совета директоров Банка России от 23.08.2016 г. биржевые облигации Эмитента серии 001P-01 (идентификационный номер выпуска 4B02-01-17644-J-001P от 15.06.2016 г.) включены в раздел 5.2 Ломбардного списка Банка России. Решение опубликовано в «Вестнике Банка России» (№ 77(1975) от 31.08.2016).</p> <p>В соответствии с информацией о поправочных коэффициентах, установленных Банком России для корректировки рыночной стоимости ценных бумаг при расчете стоимости обеспечения по кредитам Банка России, в отношении биржевых облигаций серии 001P-01 используется поправочный коэффициент в размере 0,8.</p> <p>Биржевые облигации серии 001P-01 включены в перечень ценных бумаг, принимаемых в обеспечение по сделкам прямого РЕПО Центральным банком РФ.</p> <p>Решением Председателя Правления ПАО Московская Биржа от 16 августа 2017 г. в соответствии с правилами листинга биржевые облигации Эмитента серии 001P-01 (идентификационный номер выпуска 4B02-01-17644-J-001P от 15.06.2016 г.) 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.</p>
--	--

<b>Вид и идентификационные признаки обязательства</b>	
<p><b>3. договор займа, заключённый путём выпуска и продажи биржевых облигаций, неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-02 со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый день) с даты начала размещения с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента, идентификационный номер выпуска 4B02-02-17644-J-001P от 06.09.2017г. Биржевые облигации размещены по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей присвоенный ЗАО «ФБ ММВБ» идентификационный номер 4-17644-J-001P-02E от 29.04.2016г. Международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A0ZYA66.</b></p>	
<b>Условия обязательства и сведения о его исполнении</b>	
Наименование и место нахождения или фамилия, имя, отчество кредитора (займодавца)	Приобретатели ценных бумаг выпуска,
Сумма основного долга на момент возникновения обязательства, RUR	5 000 000 000 RUR X 1
Сумма основного долга на дату окончания отчетного квартала, RUR	5 000 000 000 RUR X 1
Срок кредита (займа), (дней)	1820
Средний размер процентов по кредиту займу, % годовых	8,95
Количество процентных (купонных) периодов	20
Наличие просрочек при выплате процентов по кредиту (займу), а в случае их наличия – общее число указанных просрочек и их размер в днях	Нет
Плановый срок (дата) погашения кредита (займа)	09.09.2022
Фактический срок (дата) погашения кредита (займа)	действующий
Иные сведения об обязательстве,	Условиями выпуска биржевых облигаций в рамках

указываемые эмитентом по собственному усмотрению	<p>Программы биржевых облигаций и Приказом Генерального директора Эмитента № 46 от 12.09.2016 г. определены следующие размеры и сроки частичного досрочного погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций, а также погашения последней части номинальной стоимости биржевых облигаций:</p> <p>11.09.2020 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;  11.12.2020 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;  12.03.2021 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;  11.06.2021 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;  10.09.2021 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;  10.12.2021 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;  11.03.2022 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;  10.06.2022 – 11% от номинальной стоимости биржевых облигаций;  09.09.2022 – 12% погашение последней части номинальной стоимости биржевых облигаций.</p> <p>В соответствии с Программой биржевых облигаций серии 001Р, если дата погашения биржевых облигаций приходится на нерабочий праздничный или выходной день – независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций, - то перечисление подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.</p> <p>Решением Председателя Правления ПАО Московская Биржа от 06 сентября 2017 г. в соответствии с правилами листинга биржевые облигации Эмитента серии 001Р-02 (идентификационный номер выпуска 4В02-02-17644-J-001Р от 06.09.2017 г.) были включены 06 сентября 2017 г. в раздел "Первый уровень" Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в ПАО Московская Биржа.</p>
--	---

### 2.3.3. Обязательства эмитента из предоставленного им обеспечения

На 30.06.2018 г.

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	На 30.06.2018 г.
Общий размер предоставленного эмитентом обеспечения (размер (сумма) неисполненных обязательств, в отношении которых эмитентом предоставлено обеспечение, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме)	8 495 627
в том числе по обязательствам третьих лиц	6 649 768
Размер предоставленного эмитентом обеспечения (размер (сумма) неисполненных обязательств, в отношении которых	6 321 047

эмитентом предоставлено обеспечение, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме) в форме залога	
в том числе по обязательствам третьих лиц	4 475 188
Размер предоставленного эмитентом обеспечения (размер (сумма) неисполненных обязательств, в отношении которых эмитентом предоставлено обеспечение, если в соответствии с условиями предоставленного обеспечения исполнение соответствующих обязательств обеспечивается в полном объеме) в форме поручительства	2 174 580
в том числе по обязательствам третьих лиц	2 174 580

Обязательства эмитента из обеспечения третьим лицам, в том числе в форме залога или поручительства, составляющие пять или более процентов балансовой стоимости активов эмитента на дату окончания соответствующего отчетного периода

*Указанные обязательства в данном отчетном периоде не возникали*

#### 2.3.4. Прочие обязательства эмитента

*Прочих обязательств, не отраженных в бухгалтерской (финансовой) отчетности, которые могут существенно отразиться на финансовом состоянии эмитента, его ликвидности, источниках финансирования и условиях их использования, результатах деятельности и расходов, не имеется*

#### 2.4. Риски, связанные с приобретением размещаемых (размещенных) ценных бумаг

Политика эмитента в области управления рисками:  
Политика эмитента в области управления рисками:

*В целях совершенствования системы корпоративного управления, в том числе управления рисками, Советом директоров Эмитента 08.04.2013 г. было принято решение о создании Комитета по Аудиту Совета директоров Эмитента (Протокол заседания Совета директоров № 128 от 08.04.2013).*

*Действующий в настоящее время Комитет по аудиту Совета директоров Эмитента переизбран 03.04.2017 г. (Протокол заседания Совета директоров № 186 от 03.04.2017 г.). Комитет по аудиту Совета директоров Эмитента вправе, в том числе:*

- *рассматривать информацию исполнительных органов Эмитента и внешних аудиторов Эмитента о наиболее существенных рисках в деятельности Эмитента и планах по их минимизации;*
- *проводить оценку областей наиболее существенных рисков Эмитента и степени эффективности работы исполнительных органов Эмитента по управлению этими рисками;*
- *готовить предложения по совершенствованию системы управления рисками Эмитента.*

*В 2014 году в Обществе была сформирована Служба внутреннего аудита, функциями которой, согласно утвержденной 30.09.2016 г. редакции Положения о внутреннем аудите (протокол заседания Совета директоров № 171 от 30.09.2016 г.), являются:*

- *оценка эффективности системы управления рисками;*
- *оценка эффективности системы внутреннего контроля;*
- *оценка корпоративного управления.*

*Система управления рисками регулярно анализируется Эмитентом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменениями рыночных условий.*

## 2.4.1. Отраслевые риски

Описывается влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли Эмитента на его деятельность и исполнение им обязательств по ценным бумагам. Приводятся наиболее значимые, по мнению Эмитента, возможные изменения в отрасли (отдельно на внутреннем и внешнем рынках), а также предполагаемые действия Эмитента в этом случае.

### На внутреннем рынке:

*Основная деятельность Эмитента – 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 29.07.2017 № 218-ФЗ были внесены значительные поправки в указанный выше Федеральный Закон № 214-ФЗ от 30.12.2004, а также был определен порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства. Большинство основных изменений в Федеральный Закон № 214-ФЗ от 30.12.2014 будут применяться в отношении застройщиков при получении разрешения на строительства после 01 июля 2018 года. Важно отметить, что нововведения могут создать дополнительные риски прежде всего для небольших компаний-застройщиков, и не несут в себе дополнительных рисков для Эмитента поскольку:*

- Эмитент находится в устойчивом финансовом положении, влияние введения обязательных отчислений в компенсационный фонд не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента;
- У Эмитента на дату окончания отчетного квартала отсутствуют недоимки по налогам и сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;
- Эмитент 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:

*Эмитент 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 Эмитента, не окажут влияния на деятельность и финансовое положение Эмитента и его способность исполнять свои обязательства по ценным бумагам.*

*По мнению Эмитента, указанные возможные негативные изменения в отрасли способны в определенной степени повлиять на деятельность Эмитента, однако данные изменения не окажут существенного влияния на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам. В случае негативного изменения ситуации в отрасли Эмитент предполагает возможными следующие действия:*

- В случае падения спроса на строящееся жилье Эмитент допускает возможность осуществлять продажи исключительно готового жилья, запас которого по состоянию на 30.06.2018 г., по мнению Эмитента, находится на достаточном уровне.
- Принимая во внимание тот факт, что некоторые проекты Эмитента являются проектами комплексного освоения территорий и характеризуются значительными

*масштабами, Эмитент может самостоятельно регулировать объемы и темпы строительства в зависимости от реального спроса на недвижимость в соответствующем районе города. Таким образом, в случае снижения спроса Эмитент 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, Эмитент 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 Эмитент имеет опыт предоставления длительных рассрочек (до 10 лет) для покупателей недвижимости. Во 2-м квартале 2018 года Эмитент предоставлял рассрочку на приобретение квартир в отдельных объектах жилищного строительства до марта 2023 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 Эмитент стремится нарастить в пассивах долю источников финансирования, не ограниченных условиями по их целевому использованию. На 30.06.2018 г. Эмитент обладает существенным лимитом невыбранных денежных средств в рамках действующих договоров финансирования.*

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

#### На внутреннем рынке:

*Риски, связанные с изменением цен на сырье и услуги, используемые Эмитентом 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 Эмитентом в своей деятельности, вызовет необходимость отвлечения большего объема средств в рублях РФ, что также может оказать влияние на себестоимость и чистую прибыль Эмитента.*

*По мнению Эмитента, указанные риски не окажут существенного влияния на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам, а также, в существенной степени, на его деятельность. Эмитент обладает, в том числе следующими элементами контроля за формированием себестоимости продукции:*

- Эмитент является участником Группы «Эталон», элементы которой составляют компании, обеспечивающие Эмитента всеми существенными для производства продукции ресурсами и услугами;*
- Политика Эмитента в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой тендеров, что позволяет Эмитенту выбирать поставщиков, предлагающих наиболее выгодные условия поставок, экономить на удельной стоимости в результате больших объемов закупок и заключать контракты на условиях, соответствующих бизнес-модели Эмитента.*

На внешнем рынке:

*Эмитент 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 Эмитента на внутреннем и внешнем рынках, а также их влияние на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам:

#### На внутреннем рынке:

*Эмитент подвержен риску снижения цен на производимую им продукцию, который может быть вызван снижением спроса и/или усилением конкуренции в отрасли.*

*В настоящее время Эмитент 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 Эмитента даже при проявлении негативных тенденций на рынке массового жилищного строительства.*

*Поддержание спроса на продукцию Эмитента может быть также обеспечено узнаваемостью бренда компании, высоким качеством продукции Общества, положительной историей ведения бизнеса в течение, более чем 30-лет, а также индивидуальным подходом к каждому клиенту, наличием гибкой системы скидок и рассрочек по оплате заключаемых договоров.*

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

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

*Влияние указанных рисков на исполнение обязательств Эмитента по ценным бумагам оценивается как минимальное.*

На внешнем рынке:

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

#### **2.4.2. Страновые и региональные риски**

Описываются риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране (странах) и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и (или) осуществляет основную деятельность, при условии, что основная деятельность Эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний заверченный отчетный период.

*Эмитент ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. В качестве налогоплательщика Эмитент зарегистрирован в г. Санкт-Петербург, являющемся вторым по величине городом России.*

*По мнению Эмитента, 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 Эмитента. Однако в настоящее время политическая ситуация в России может быть охарактеризована как стабильная.*

*Поскольку Эмитент 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 Эмитента, можно отметить, что, прежде всего, оценке подлежат риски, связанные с изменением экономической и политической ситуации в России.*

*Применительно к политическим рискам Эмитент 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 Эмитент 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 Эмитента) может ограничивать спрос на продукцию Эмитента.*

*По мнению Эмитента, 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 существующая 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 Эмитента.*

#### Региональные риски:

*Регионом деятельности Эмитента 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. Также 22 декабря 2017 года рейтинговым агентством АКРА был подтвержден кредитный рейтинг Санкт-Петербурга на уровне AAA(RU), прогноз «Стабильный».*

*Эмитент 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 29.11.2017 года закону «О бюджете Санкт-Петербурга на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов», не превышает 10% от доходов и имеет источники покрытия. Кроме того, по данным комитета финансов Санкт-Петербурга, в 2017 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, Эмитент оценивает вероятность реализации экономических рисков региона, таких как резкое увеличение дефицита бюджета города, при одновременном росте расходной части 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 Эмитента, отсутствуют.*

Указываются предполагаемые действия Эмитента 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 Эмитента (г. Санкт-Петербург) Эмитент, 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 30-летнюю историю существования Эмитентом накоплен опыт ведения бизнеса в изменяющихся экономических и политических условиях;*
- в уставном капитале Эмитента отсутствует доля, находящаяся в государственной (федеральной, субъектов Российской Федерации), муниципальной собственности;*
- Эмитент не получал государственные гарантии по кредитам и/или займам;*
- Эмитент 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 Эмитент зарегистрирован 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 Эмитента (г. Санкт-Петербург) Эмитент считает крайне маловероятными.*

Описываются риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых Эмитент зарегистрирован 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 Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, не является удаленным и труднодоступным. Влияние указанных рисков на деятельность Эмитента применительно к Российской Федерации и региону его деятельности оценивается как незначительное.*

### **2.4.3. Финансовые риски**

Описывается подверженность Эмитента рискам, связанным с изменением процентных ставок, курса обмена иностранных валют, в связи с деятельностью Эмитента либо в связи с хеджированием, осуществляемым Эмитентом в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков.

*На дату окончания отчетного квартала ссудная задолженность Эмитента 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 дату окончания отчетного квартала составляет 5,0 млрд. руб., сроком погашения последней части номинальной стоимости в июне 2021 г. (более подробную информацию см. в п. 2.3.2 настоящего ежеквартального отчета);*
- *выпуску биржевых облигаций серии 001P-02 (идентификационный номер выпуска 4B02-02-17644-J-001P от 06.09.2017 г.) непогашенная задолженность по которому на дату окончания отчетного квартала составляет 5,0 млрд. руб., сроком погашения последней части номинальной стоимости в сентябре 2022 г. (более подробную информацию см. в п. 2.3.2 настоящего ежеквартального отчета);*
- *банковским кредитам, номинированным в рублях РФ, по которым непогашенная задолженность по основному долгу на дату окончания отчетного квартала составляет 9,383 млрд. руб.*

*Также на дату окончания отчетного квартала Эмитентом подписаны соглашения об открытии возобновляемых и невозобновляемых кредитных линий, выборки по которым осуществлялись Эмитентом не в полном объеме.*

*В составе кредитного портфеля Эмитент 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 30.06.2018 г. задолженность по указанным публичным заимствованиям составила более 50 % от общего объема ссудной задолженности Эмитента;*
- *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 Эмитента по состоянию на 31.03.2018, сформированная публичными заимствованиями, не подвержена изменениям процентных ставок.*

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

- *безупречная кредитная история Эмитента;*
- *диверсифицированный и сбалансированный кредитный портфель;*

- долгосрочный кредитный рейтинг Эмитента на уровне «B+» (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».

Эмитент осуществляет основную деятельность на территории Российской Федерации и мало подвержен риску изменения курсов обмена иностранных валют.

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

В целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков Эмитент 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 Эмитентом.

Эмитент придерживается последовательной политики по ведению переговоров с банками-кредиторами о возможностях снижения процентных ставок при очередном принятии ЦБ РФ решения о снижении ключевой ставки.

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

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

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

- Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не участвует в операциях, связанных с экспортом. Доля импортных материалов в структуре себестоимости Эмитента незначительная;
- В составе ссудной задолженности Эмитента отсутствуют обязательства, номинированные в иностранной валюте: 30.11.2015 г. Эмитентом в срок и в полном объеме, было погашено последнее заимствование, номинированное в иностранной валюте;
- Объем обязательств Эмитента по иным договорам в иностранной валюте (например, договоры с рейтинговым агентством и т.п.) составляет незначительную величину;
- Эмитентом осуществляется постоянный контроль за ценой предложения продукции на первичном рынке недвижимости.  
Учитывая вышеуказанные факторы, Эмитент не осуществляет операции хеджирования.

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

В случае критического изменения курса рубля по отношению к иностранной валюте Эмитентом 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 Эмитент 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 Эмитент, позволяет выполнять без привлечения внешних контрагентов, тем самым снижая риски неконтролируемого увеличения цены.

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

- досрочное полное или частичное погашение отдельных банковских кредитов;
- сокращение объемов заимствования и пересмотр источников финансирования деятельности Эмитента;
- 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 Эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия Эмитента 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; за период январь – июнь 2018 года составила 2,1%*

*Эмитент оценивает влияние инфляционного риска на выплаты по ценным бумагам как умеренное по следующим причинам:*

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

*Эмитент обладает следующими элементами контроля за формированием себестоимости продукции:*

- Эмитент входит в Группу «Эталон», в состав которой также входят компании, обеспечивающие Эмитента всеми существенными для производства продукции ресурсами и услугами;
- Политика Эмитента в отношении приобретения сырья и материалов регламентируется процедурой тендеров, что позволяет Эмитенту 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 Эмитент будет максимально эффективно задействовать внутренние производственные, организационные и финансовые ресурсы для снижения себестоимости продукции. По мнению Эмитента, критическое значение уровня инфляции составляет не менее 30 % годовых.*

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

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

<i>Риски</i>	<i>Характер изменения в отчётности</i>	<i>Вероятность наступления</i>
<i>Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)</i>	<i>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.</i>	<i>Умеренная</i>
<i>Инфляционный риск</i>	<i>Изменение цены продаж продукции Эмитента и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.</i>	<i>Умеренная</i>
<i>Риск роста процентных ставок</i>	<i>Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.</i>	<i>Умеренная</i>

*На основании вышеизложенного Эмитент оценивает общий уровень финансового риска как умеренный.*

#### 2.4.4. Правовые риски

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

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

*Эмитент 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 Эмитента вопросам.*

*Реализация указанных далее правовых рисков находится вне зоны контроля Эмитента.*

*Правовые риски, связанные с деятельностью Эмитента, в том числе риски, связанные с:*

изменением валютного регулирования:

*Эмитент 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 Эмитентом как минимальные.*

изменением налогового законодательства:

*Налоговая политика в отношении жилищного строительства в Российской Федерации, по мнению Эмитента, 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 N 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), 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). 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 Российской Федерации).*

*Также необходимо отметить как положительное изменение дополнение Налогового кодекса статьей 217.1., предусматривающей право субъектов Российской Федерации специальным законом сократить вплоть до нуля минимальный предельный срок владения недвижимостью, необходимый для освобождения дохода от продажи такой недвижимости от налогообложения. По мнению Эмитента, данные изменения создают дополнительный механизм налогового стимулирования приобретения недвижимости физическими лицами.*

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

*На дату окончания отчетного квартала Эмитент не обладает информацией об изменениях налогового законодательства, способных оказать существенное негативное влияние на основную хозяйственную деятельность Эмитента.*

*Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности Эмитента 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 Эмитента.*

изменением правил таможенного контроля и пошлин:

*Эмитент не осуществляет экспорта товаров, работ и услуг, а также не использует имеющие существенное значение для деятельности Эмитента импортные товары, работы и услуги. Вследствие этого риск изменения правил таможенного контроля и таможенных пошлин оценивается Эмитентом как несущественный.*

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

*На дату окончания отчетного квартала основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию. Эмитент не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).*

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

*В отчетном квартале Эмитент не участвовал 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 Эмитента вопросам способно оказать влияние на деятельность Эмитента. На дату окончания отчетного квартала Эмитент не обладает информацией об изменениях судебной практики, способной оказать существенное влияние на деятельность Эмитента.*

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

*В 2017 году внесены изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации, которые создают механизм осуществления деятельности по комплексному развитию территорий, а также изменяют некоторые правила, касающиеся подготовки документации по планировке территории. По мнению Эмитента, данные изменения окажут положительное влияние на строительную отрасль, так как разрешают ряд вопросов, порождавших ранее определенные затруднения при реализации инвестиционно-строительных проектов.*

*Также в 2017 году 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». Можно выделить следующие изменения:*

*- введены новые ограничения и требования в отношении застройщика.*

*В частности, введены дополнительные требования к опыту застройщика в строительстве многоквартирных домов, установлены требования к минимальному размеру собственных средств застройщика, также в закон включено специальное указание, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства исключительно при осуществлении строительства в пределах одного разрешения на строительство. Установлен специальный порядок вступления в силу указанных изменений. Данные требования не применяются к застройщику, если разрешение на строительство получено до 01 июля 2018 года.*

*С 01 января 2018 года вступили в силу отдельные 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.*

*- 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.*

*Принят и вступил в силу ряд нормативных правовых актов, регулирующих деятельность Фонда. В частности, Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1231 определен правовой статус и система органов управления Фонда. Также, Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1234 установлены условия финансирования Фондом мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, а Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1233 определен порядок и условия выплаты возмещения участникам долевого строительства.*

*Внесенные в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ изменения направлены на ужесточение требований к ряду важных условий осуществления деятельности по долевому строительству, а также на повышение информационных гарантий прав участников долевого строительства. Положительно следует оценить прямой запрет на расторжение в одностороннем внесудебном порядке участниками долевого строительства заключенных с застройщиками договоров участия в долевом строительстве в случае надлежащего исполнения застройщиками требований законодательства и заключенных договоров.*

*Эмитентом 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 Эмитент обладает достаточным опытом в области организации строительства многоквартирных домов, а также в сфере реализации строительных проектов с привлечением проектного финансирования и кредитных средств, в связи с чем, по мнению Эмитента, внесенные в действующее законодательство об участии в долевом строительстве изменения не окажут значительного влияния на деятельность Эмитента.*

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

*Эмитент 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 Эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Эмитента:

*В соответствии с требованиями законодательства о раскрытии информации Эмитент 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 Эмитент раскрывает информацию о кредитной истории Эмитента. Следует отметить, что Эмитент обладает устойчивой положительной репутацией на финансовом рынке и имеет безупречную кредитную историю, которая начинается с 2000 года. Так высокий интерес и доверие инвесторов позволили Эмитенту 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 Эмитента 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 Эмитента. Также следует отметить, что в 2006 году Эмитент стал первой строительной компанией в России, получившей кредитный рейтинг международного рейтингового агентства S&P Global Ratings. В 1 квартале 2016 г. Эмитентом также был получен кредитный рейтинг от рейтингового агентства "Эксперт РА". Информация о текущем уровне кредитных рейтингов Эмитента раскрывается на сайтах рейтинговых агентств, на собственном сайте Эмитента (<http://finance.lenspecsmu.ru/ratings/>), а также в составе ежеквартальных отчетов Эмитента. Сведения о значении кредитных рейтингов Эмитента по состоянию на последнюю отчетную дату приведены в п. 8.1.6. настоящей отчета.*

*Эмитент, 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»). Эмитент 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 Эмитент 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 Эмитент 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 Эмитентом.

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) Эмитента может проверить отсутствие Эмитента в указанных списках.

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

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

Эмитент 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 Эмитента 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.

Эмитент предпринимает меры по улучшению качества взаимодействия со своими клиентами. Так в 1 квартале 2017 года Эмитентом были представлены мобильные приложения, пользователи которых могут ознакомиться со всей необходимой информацией о продаваемых жилых комплексах с помощью своих мобильных устройств. Во 2-ом квартале 2017 года Эмитент совместно с одним из ключевых банков-партнеров при участии Росреестра запустили новый сервис по электронной регистрации договоров долевого участия. В 4-м квартале 2017 года Эмитент запустил 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. Эмитент начал 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 Эмитент 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 недвижимостью в проектах Эмитента на другую строящуюся или готовую квартиру в короткий срок и на привлекательных условиях.

Качество возводимых Эмитентом 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, Эмитент был награжден почетным дипломом «За большой вклад в становление системы строительного качества».

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

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

Эмитент за более чем 30-летний срок существования ввел в эксплуатацию более 4,8 млн кв. м. жилой и коммерческой недвижимости в разных районах Санкт-Петербурга. Результаты деятельности Эмитента регулярно получают высокое признание. В 2011 году в конкурсе «Строитель года – 2011» (конкурс проходит при участии Правительства Санкт-Петербурга) Эмитент победил в номинации Лучшая компания-застройщик. Жилые комплексы «Молодежный» и «Речной» были признаны «Лучшим объектом жилищного строительства» (в 2013 и 2014 г. соответственно). Группа «Эталон», куда входит Эмитент, 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» Эмитент был удостоен звания «Предприятия с высокой налоговой культурой», а также отмечен золотым знаком «За налоговый вклад в благополучие России» и почетным дипломом «За образцовую организацию финансового учета». Высокое качество работы Эмитента отмечают его бизнес-партнеры: 22 декабря 2015 г. Северо-Западный банк ПАО «Сбербанк России» вручил Эмитенту награду в номинации «Долгосрочное сотрудничество». Кроме того, по результатам ежегодного рейтингового анализа экономической деятельности и финансовой отчетности субъектов предпринимательской деятельности Эмитент стал лауреатом ежегодной международной премии «Элита национальной экономики – 2015». Высокие стандарты корпоративного управления Эмитента были отмечены Фондом поддержки предпринимательских инициатив «ФППИ»: в мае 2016 г. Эмитент стал лауреатом всероссийского рейтинга в области государственного строительства и хозяйственно-экономической деятельности «Национальный управленческий резерв-2016», руководитель Эмитента был удостоен звания «Заслуженный руководитель» и награжден Золотым Знаком «За управленческие заслуги».

В ноябре 2016 г. Эмитент был награжден золотым знаком в рамках Всероссийского Саммита «Надежный застройщик России 2016».

В декабре 2016 г. высокий уровень социальной ответственности Эмитента при ведении бизнеса был отмечен на конкурсе «Доверие потребителей», в рамках которого Эмитент был удостоен специального приза «За весомый вклад в развитие социальной инфраструктуры Санкт-Петербурга».

В апреле 2017 года Эмитент стал 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 Эмитент стал 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 Эмитента был награжден благодарственным письмом за личный вклад в повышение престижа рабочих профессий.

В ноябре 2017 года по итогам Всероссийского Саммита «Надежный застройщик России 2017» Эмитент уже третий год подряд был отмечен в числе лучших и награжден золотым знаком «Надежный застройщик России». В рамках Саммита Эмитент также был отмечен 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. Эмитент строго придерживается установленных законодательством ограничений и предписаний. Так, Эмитент

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 Эмитент, 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 Эмитент, 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 Эмитент, 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 Эмитент, была отмечена наградой Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ дипломами Всероссийского конкурса BIM-технологии за эффективное внедрение информационного моделирования на всех этапах строительства.

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

#### 2.4.6. Стратегический риск

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

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

Эмитент ведет последовательную работу по минимизации риска по каждому из вышеуказанных направлений.

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

Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления Эмитент организует проведение внутреннего аудита. Внутренний аудит непосредственно осуществляется специальным структурным подразделением - Службой внутреннего аудита. Эмитентом предприняты специальные меры организационного характера для обеспечения надлежащего функционирования Службы внутреннего аудита, выражающиеся, в частности, в закреплении в Уставе и локальных нормативных актах Эмитента 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 Эмитента Служба внутреннего аудита реализует исключительно функции оценки эффективности систем внутреннего контроля и управления рисками, а также оценку корпоративного управления Эмитента.

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, Эмитент оценивает как минимальный*

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

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

*Эмитент проводит последовательную политику по обеспечению наличия необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) в объеме, необходимом и достаточном для достижения стратегических целей деятельности Эмитента.*

*В отношении финансовых ресурсов можно выделить следующие ключевые мероприятия:*

- планомерная работа с банками по подписанию соглашений об открытии кредитных линий с учетом стратегических планов Эмитента;
- формирование положительной истории Эмитента 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 Эмитентом передовых технологий строительства;
- использование преимуществ структурной организации через вертикально-интегрированную модель, реализованную на уровне Группы «Эталон», в которую входит Эмитент;
- тщательный отбор сторонних поставщиков, в том числе путем использования процедуры тендера и централизации поставок.

*В отношении людских ресурсов и работы с персоналом:*

- Эмитент 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 Эмитенту специальностям, так и привлекать на работу перспективных соискателей;

- *Положительная репутация и занимаемое Эмитентом положение на рынке позволяет привлекать лучших специалистов на рынке труда;*
- *Эмитентом успешно реализуются различные программы по обучению и повышению квалификации персонала.*

*Исходя из указанного выше, Эмитент 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 Эмитента.*

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

*Эмитент не планирует менять свою основную деятельность. Сегмент «комфорт-класса» позволяет Эмитенту решать все поставленные перед ним акционерами бизнес-задачи. Эмитент осуществляет свою деятельность на территории Санкт-Петербурга.*

*Для достижения стратегических целей деятельности Эмитента важнейшее значение имеет снижение рисков при выборе земельных участков, предназначенных для реализации инвестиционно-строительных проектов. Эмитентом реализованы определенные организационные меры, позволяющие минимизировать риски принятия неправильных или недостаточно обоснованных решений. Так, службы Эмитента 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, Эмитент оценивает как минимальный риск неправильного или недостаточно обоснованного определения перспективных направлений деятельности, в которых Эмитент может достичь преимущества перед конкурентами.*

#### **2.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента**

- текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент:

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

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

*Эмитент не использует объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).*

- возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента:

*В силу незначительности общей суммы обязательств по долгам третьих лиц (1,95 % от валюты баланса на 30.06.2018 г.), по мнению Эмитента, реализация риска ответственности Эмитента по данным обязательствам не окажет существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента. Эмитент расценивает риск возможной ответственности Эмитента 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 произошедшей 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. Эмитент не осуществляет и не планирует осуществлять действия, нацеленные на наступление несостоятельности (банкротства) дочерних обществ Эмитента. Каждая дочерняя компания Эмитента является элементом вертикально-интегрированной бизнес-модели (Группа «Эталон»), имеющим функциональное значение. Эмитент*

расценивает риск возможной ответственности Эмитента 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) Эмитента:

*На рынке массового жилищного строительства в секторе жилой недвижимости класса «комфорт», являющимся основным для Эмитента, 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.*

## Раздел III. Подробная информация об эмитенте

### 3.1. История создания и развитие эмитента

#### 3.1.1. Данные о фирменном наименовании (наименовании) эмитента

Полное фирменное наименование эмитента: *Акционерное общество "Эталон ЛенСпецСМУ"*

Дата введения действующего полного фирменного наименования: *18.04.2017*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *АО "Эталон ЛенСпецСМУ"*

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: *18.04.2017*

*Полное или сокращенное фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) является схожим с наименованием другого юридического лица*

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 Эмитента является схожим с наименованиями указанных обществ, поскольку они входят в единую группу лиц. По указанной причине в их фирменных наименованиях присутствует слово "ЛенСпецСМУ".*

*Фирменное наименование эмитента (наименование для некоммерческой организации) зарегистрировано как товарный знак или знак обслуживания*

Сведения о регистрации указанных товарных знаков:

*Фирменное наименование Эмитента 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. С даты государственной регистрации до даты предоставления настоящего ежеквартального отчета организационно-правовая форма Эмитента не изменялась.*

Все предшествующие наименования эмитента в течение времени его существования

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».*

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 Эмитента, 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 6177847667298 зарегистрированы Изменения в Устав Эмитента 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.).*

### **3.1.2. Сведения о государственной регистрации эмитента**

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 внесения записи о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, в единый государственный реестр юридических лиц: *28.10.2002*

Наименование регистрирующего органа: *ИМНС России по Выборгскому району Санкт-Петербурга*

### **3.1.3. Сведения о создании и развитии эмитента**

Эмитент создан на неопределенный срок

Краткое описание истории создания и развития эмитента. Цели создания эмитента, миссия эмитента (при наличии) и иная информация о деятельности эмитента, имеющая значение для принятия решения о приобретении ценных бумаг эмитента:

*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 Эмитента в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу зарегистрирована редакция Устава Эмитента, предусматривающая наименование Эмитента - Акционерное общество Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ».*

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

*В соответствии с Уставом Эмитента целью создания Эмитента – является осуществление хозяйственной деятельности, направленной на удовлетворение общественных потребностей и получение прибыли. Для реализации этих целей в соответствии с Уставом Эмитента вправе осуществлять следующие виды деятельности:*

- строительство зданий и сооружений, реконструкция и реставрация зданий и сооружений;*
- операции с недвижимостью (включая реализацию недвижимости посредством заключения предварительных и основных договоров купли-продажи и договоров долевого участия в строительстве), риэлтерская деятельность;*
- проектирование зданий и сооружений;*
- выполнение функций заказчика, застройщика;*
- реализация инвестиционно-строительных проектов;*
- научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы, проведение научных исследований в области строительства;*
- эксплуатация и техническое обслуживание жилых и нежилых зданий и сооружений;*
- маркетинговые исследования рынка недвижимости;*
- рекламная деятельность;*
- внешнеэкономическая деятельность;*
- иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.*

*Миссия Эмитента – Строить красивые, комфортные дома, умножая добро и красоту в мире.*

### **3.1.4. Контактная информация**

Место нахождения эмитента

*Россия, Санкт-Петербург*

Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц

*197348 Россия, Санкт-Петербург, Богатырский проспект 2, литер А*

Телефон: *(812) 348-3515*

Факс: *(812) 380-0529*

Адрес электронной почты: *dmitriy.ivanov@etalongroup.com*

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: *finance.lenspecsmu.ru*, *http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065*

### **3.1.5. Идентификационный номер налогоплательщика**

*7802084569*

### **3.1.6. Филиалы и представительства эмитента**

*Эмитент не имеет филиалов и представительств*

## **3.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента**

### 3.2.1. Основные виды экономической деятельности эмитента

Код вида экономической деятельности, которая является для эмитента основной

Коды ОКВЭД
41.20

Коды ОКВЭД
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

### 3.2.2. Основная хозяйственная деятельность эмитента

Виды хозяйственной деятельности (виды деятельности, виды продукции (работ, услуг)), обеспечившие не менее чем 10 процентов выручки (доходов) эмитента за отчетный период

Единица измерения: *тыс. руб.*

Вид хозяйственной деятельности: *Строительство*

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	1 644 138	3 949 740
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от	24.59	49.1

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

*По виду хозяйственной деятельности «Строительство» Эмитент отражает финансовый результат по следующим направлениям деятельности:*

- услуги по проектированию, генподрядные услуги и строительно-монтажные работы, связанные с выполнением контрактных обязательств Эмитента по внешнему заказу.
- исполнение функции Заказчика-Застройщика по строительству объектов недвижимости.

*За 6 мес. 2018 г. выручка Эмитента по виду деятельности «Строительство» увеличилась на 2 305 601 тыс. руб. (+ 240.23%), доля выручки по виду деятельности в валовой выручке Эмитента составила 49.10%.*

*Увеличение выручки по виду деятельности «Строительство» обусловлено как ростом выручки по направлению деятельности «Услуги по проектированию, генподрядные услуги и строительно-монтажные работы, связанные с выполнением контрактных обязательств Эмитента по внешнему заказу» (1 645 190 тыс. руб.; +100%), так и ростом выручки по направлению деятельности «Исполнение функции Заказчика-Застройщика по строительству объектов недвижимости» (2 304 550 тыс. руб.; +181%).*

*Увеличение выручки по направлению деятельности «Услуги по проектированию, генподрядные услуги и строительно-монтажные работы, связанные с выполнением контрактных обязательств Эмитента по внешнему заказу» связано, в первую очередь, с передачей Заказчику выполненных работ по проектированию и объекта «Строительство второй очереди Фрунзенского радиуса от ст. «Международная» до ст. «Южная» (Шушары) Электродепо «Южное» (далее – Электродепо «Южное»), Заказчик – Санкт-Петербургское государственное казённое учреждение «Дирекция транспортного строительства» (далее – ДТС). Сумма признанной выручки по данному объекту в периоде 6 месяцев 2018 г. составила 1 551 595 тыс. руб.*

*По направлению деятельности «Исполнение функции Заказчика-Застройщика по строительству объектов недвижимости» Эмитент отражает финансовый результат своей деятельности по строительству жилых, коммерческих и производственных помещений, проинвестированных юридическими и физическими лицами на основании инвестиционных договоров и договоров долевого участия в строительстве.*

*Увеличение выручки по направлению деятельности «Исполнение функции Заказчика-Застройщика по строительству объектов недвижимости» связано с увеличением количества и площади объектов в стадии строительства Эмитента в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, а также в связи с активными продажами Эмитента в 4 кв. 2017 г. и в 1 полугодии 2018 г. Существенную положительную динамику продемонстрировали такие проекты Эмитента, как «Галактика», «Дом на Обручевых», «Самоцветы». Выручка по данным проектам в периоде 6 месяцев 2018 г. составила 1 217 353 тыс. руб. По проекту «Ландыши» во 2 кв. 2018 г. Эмитент приступил к процедуре подписания актов приёма-передачи с дольщиками проекта, что позволило определить окончательный финансовый результат по части договоров участия в долевом строительстве (647 268 тыс. руб. в течение 6 месяцев 2018 г.). Также Эмитент в 1 полугодии 2018 г. приступил к отражению выручки по новым объектам: «Botanica», «Дом на Блюхера», старт продаж по которым состоялся во второй половине 2017 г. – начале 2018 г.*

*Выручка в рамках договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров признается равномерно в течение срока действия договора, окончанием которого для целей признания выручки является истечение 6 месячного периода после ввода объекта в эксплуатацию, либо при фактической передаче помещения (если она производится до истечения шестимесячного периода). Окончательный финансовый результат по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам определяется по факту подписания акта-приема передачи помещения с покупателем. В связи с тем, что в течение срока действия договора размер выручки определяется*

*расчетным способом, признание окончательного финансового результата по договорам может существенно повлиять на показатели выручки. Таким образом, передача помещений в рамках договоров участия в долевом строительстве и инвестиционных договоров может способствовать неравномерному распределению выручки Эмитента в течение года (объем выручки возрастает в периоды передачи наибольшего количества помещений покупателям).*

Вид хозяйственной деятельности: **Реализация недвижимости**

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Объем выручки от продаж (объем продаж) по данному виду хозяйственной деятельности, тыс. руб.	4 747 137	3 818 347
Доля выручки от продаж (объёма продаж) по данному виду хозяйственной деятельности в общем объеме выручки от продаж (объеме продаж) эмитента, %	70.99	47.47

Изменения размера выручки от продаж (объема продаж) эмитента от основной хозяйственной деятельности на 10 и более процентов по сравнению с аналогичным отчетным периодом предшествующего года и причины таких изменений

*По виду хозяйственной деятельности «Реализация недвижимости» Эмитент отражает финансовый результат по реализации жилых и коммерческих помещений во введённых в эксплуатацию объектах – реализации готовой продукции Эмитента.*

*Доля выручки по виду деятельности «Реализация недвижимости» в общем объёме выручки Эмитента за 6 мес. 2018 г. сократилась в сравнении с периодом 6 мес. 2017 г. как в абсолютном, так и в относительном выражении.*

*В периоде 6 мес. 2018 г. произошло снижение выручки по реализации недвижимости по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Это связано с реализацией стратегии Эмитента по приведению запасов готовой продукции к более сбалансированной структуре. Выполнение намеченных планов достигнуто за счёт совместного действия нескольких факторов:*

- *высокие продажи готовой недвижимости в период 2014 – 2017 гг.*
- *сокращение Эмитентом ввода объектов в эксплуатацию в 2016 г. (165 403,5 кв. м.) и в 2017 г. (164 226,6 кв. м.) относительно 2015 г. (437 412,1 кв. м.)*
- *высокие продажи строящейся недвижимости в период 2014 – 1 полугодие 2018 гг., как следствие, больший объём продаж на стадии строительства и сокращение объёма перевода помещений во вновь введённых в эксплуатацию объектах в состав запасов готовой продукции*

*Снижение доли вида деятельности «Реализация недвижимости» в общей выручке связано как со снижением выручки по данному виду деятельности в абсолютном выражении, так и с ростом выручки по виду деятельности «Строительство».*

Сезонный характер основной хозяйственной деятельности эмитента

**Основная хозяйственная деятельность эмитента не имеет сезонного характера**

Общая структура себестоимости эмитента

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Сырье и материалы, %	0.38	2.29
Приобретенные комплектующие изделия, полуфабрикаты, %	55.88	41.06
Работы и услуги производственного характера, выполненные сторонними организациями, %	28.60	38.66
Топливо, %	0	
Энергия, %	0.08	0.06
Затраты на оплату труда, %	8.48	10.76
Проценты по кредитам, % %	0	

Арендная плата, %	1.42	1.22
Отчисления на социальные нужды, %	2.19	2.67
Амортизация основных средств, %	0.58	0.50
Налоги, включаемые в себестоимость продукции, %	0.91	0.73
Прочие затраты, %	1.48	2.05
амортизация по нематериальным активам, %		
вознаграждения за рационализаторские предложения, %		
обязательные страховые платежи, %		
представительские расходы, %		
иное (пояснить), %	1.48	2.05
Итого: затраты на производство и продажу продукции (работ, услуг) (себестоимость), %	100	100
Справочно: Выручка от продажи продукции (работ, услуг), % к себестоимости	180.83	174

Имеющие существенное значение новые виды продукции (работ, услуг), предлагаемые эмитентом на рынке его основной деятельности, в той степени, насколько это соответствует общедоступной информации о таких видах продукции (работ, услуг). Указывается состояние разработки таких видов продукции (работ, услуг).

*Имеющих существенное значение новых видов продукции (работ, услуг) нет*

Стандарты (правила), в соответствии с которыми подготовлена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента и произведены расчеты, отраженные в настоящем подпункте:

*Расчёты и показатели, отражённые в настоящем разделе, произведены на основании бухгалтерской отчётности Эмитента, сформированной Обществом исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.*

### 3.2.3. Материалы, товары (сырье) и поставщики эмитента

За 6 мес. 2018 г.

Поставщики эмитента, на которых приходится не менее 10 процентов всех поставок материалов и товаров (сырья)

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "ЭЛИТА - ПЕТЕРБУРГ"*

Место нахождения: *192148, г. Санкт-Петербург, ул. Седова, д. 37, лит. А, офис 502, 505, 801, 1003*

ИНН: *7811539082*

ОГРН: *1129847007828*

Доля в общем объеме поставок, %: *24.44*

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "МЕБЕЛЬИМПОРТ"*

Место нахождения: *107023, г. Москва, ул. Суворовская, дом. 3, офис 1*

ИНН: *7718303759*

ОГРН: *5147746247556*

Доля в общем объеме поставок, %: *26.08*

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «ТехноТрейд»*

Место нахождения: *190020, Санкт-Петербург г., наб. Обводного Канала, 199-201, литер Н, помещение 7*

ИНН: *7841413802*

ОГРН: *1097847275349*

Доля в общем объеме поставок, %: **17.42**

Информация об изменении цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода по сравнению с соответствующим отчетным периодом предшествующего года

*Изменения цен более чем на 10% на основные материалы и товары (сырье) в течение соответствующего отчетного периода не было*

Доля импортных поставок в поставках материалов и товаров, прогноз доступности источников импорта в будущем и возможные альтернативные источники

*Импортные поставки отсутствуют*

### **3.2.4. Рынки сбыта продукции (работ, услуг) эмитента**

Основные рынки, на которых эмитент осуществляет свою деятельность: *Эмитент специализируется на массовом жилищном строительстве по кирпично-монолитной технологии в секторе жилой недвижимости класса «комфорт». Региональный рынок Эмитента – Санкт-Петербург.*

Факторы, которые могут негативно повлиять на сбыт эмитентом его продукции (работ, услуг), и возможные действия эмитента по уменьшению такого влияния: *Наиболее существенным фактором, способным негативно повлиять на сбыт Эмитентом его продукции (объекты недвижимости), является значительное снижение на длительный период времени спроса в сегменте массового жилищного строительства. Однако вероятность наступления такого события (возникновения данного фактора) оценивается Эмитентом как низкая.*

*Кроме того, Эмитент имеет возможность уменьшить возможное негативное влияние данного негативного фактора по следующим причинам:*

- используя Эмитентом бизнес-модель позволяет максимально оперативно реагировать на любые негативные изменения, происходящие на рынке жилья, поскольку Эмитент обладает диверсифицированным портфелем проектов в различной степени готовности;*
- Эмитент располагает достаточным объемом доступных финансовых инструментов.*

*В качестве одного из эффективных способов снижения негативных последствий возможного снижения спроса является регулирование объемов строительства жилья. Принимая во внимание тот факт, что некоторые проекты Эмитента являются проектами комплексного освоения территорий и характеризуются значительными масштабами, Эмитент может самостоятельно регулировать объемы и темпы строительства в зависимости от реального спроса на недвижимость в соответствующем районе города. Таким образом, в случае снижения спроса Эмитент может снизить свои расходы по строительству за счет соразмерного снижения темпов строительства.*

### **3.2.5. Сведения о наличии у эмитента разрешений (лицензий) или допусков к отдельным видам работ**

*Основная деятельность Эмитента не подлежит обязательному лицензированию. В связи с этим в данном разделе Эмитент приводит сведения о членстве в саморегулируемых организациях, а также о наличии права осуществлять определенные виды деятельности и об уровне ответственности члена саморегулируемой организации.*

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ:

*Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение строителей Санкт-Петербурга"*

Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ:

*Номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации: №22-09*

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск:

*Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, стоимость которого по одному договору составляет десять миллиардов рублей и более (пятый уровень ответственности члена саморегулируемой организации)*

*Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства в случае, если предельный размер обязательств по договорам строительного подряда не превышает три миллиарда рублей (третий уровень ответственности члена саморегулируемой организации)*

Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ:

*дата приема в члены саморегулируемой организации - 23.09.2009*

Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: -

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ: *Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение проектировщиков"*

Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ:

*Номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации: № 01-10*

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск:

*Выполнять подготовку проектной документации, стоимость которой по одному договору подряда на подготовку проектной документации не превышает пятьдесят миллионов рублей (второй уровень ответственности члена саморегулируемой организации)*

*Подготовка проектной документации в случае, если предельный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации не превышает двадцать пять миллионов рублей (первый уровень ответственности члена саморегулируемой организации)*

Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ:

*дата приема в члены саморегулируемой организации - 19.01.2010*

Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: -

Орган (организация), выдавший соответствующее разрешение (лицензию) или допуск к отдельным видам работ: *Саморегулируемая организация Ассоциация "Объединение изыскателей"*

Номер разрешения (лицензии) или документа, подтверждающего получение допуска к отдельным видам работ:

*Номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации: №01-11*

Вид деятельности (работ), на осуществление (проведение) которых эмитентом получено соответствующее разрешение (лицензия) или допуск:

*Выполнять инженерные изыскания, стоимость которых по одному договору подряда на выполнение инженерных изысканий не превышает пятьдесят миллионов рублей (второй уровень ответственности члена саморегулируемой организации)*

Дата выдачи разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ:

*дата приема в члены саморегулируемой организации - 27.04.2011*

Срок действия разрешения (лицензии) или допуска к отдельным видам работ: -

### **3.2.6. Сведения о деятельности отдельных категорий эмитентов**

Эмитент не является акционерным инвестиционным фондом, страховой или кредитной организацией, ипотечным агентом, специализированным обществом.

### **3.2.7. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является добыча полезных ископаемых**

Основной деятельностью эмитента не является добыча полезных ископаемых

### **3.2.8. Дополнительные требования к эмитентам, основной деятельностью которых является оказание услуг связи**

Основной деятельностью эмитента не является оказание услуг связи

## **3.3. Планы будущей деятельности эмитента**

*Краткое описание планов Эмитента, в том числе:*

- *планов, касающихся организации нового производства: Эмитент не имеет планов, касающихся организации нового производства;*
- *планов, касающихся расширения или сокращения производства: Эмитент не имеет конкретных планов по расширению или сокращению производства. Принимая во внимание тот факт, что некоторые проекты Эмитента являются проектами комплексного освоения территорий и характеризуются значительными масштабами, Эмитент может самостоятельно регулировать объемы и темпы строительства в зависимости от реального спроса на недвижимость в соответствующем районе города.*
- *планов, касающихся разработки новых видов продукции: Эмитент не имеет планов, касающихся разработки новых видов продукции;*
- *планов по модернизации и реконструкции основных средств: Эмитент не имеет планов по модернизации и реконструкции основных средств;*
- *планов по изменению основной деятельности: Эмитент не имеет планов по изменению основной деятельности.*

*Краткое описание планов Эмитента в отношении источников будущих доходов и будущей деятельности:*

*Основным источником будущих доходов Эмитента остается осуществление функции Заказчика- Застройщика, а также управление инвестиционно-строительными проектами в области строительства жилой, коммерческой и производственной недвижимости. Эмитент ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации в г. Санкт-Петербург.*

*Эмитент входит в Группу «Эталон», которая осуществляет весь цикл инвестиционно-строительного процесса от проектирования недвижимости, ее строительства, реализации и до ее дальнейшей эксплуатации. Наряду с точечной застройкой (как жилой, так и нежилкой недвижимости), Эмитент обладает опытом комплексной застройки территорий, а также опытом строительства уникальных объектов высокой сложности, в том числе в качестве генерального подрядчика. Принимая во внимание данные обстоятельства, Эмитент имеет возможность реализации проектов по широкому спектру направлений на строительном рынке.*

### **3.4. Участие эмитента в банковских группах, банковских холдингах, холдингах и ассоциациях**

Наименование группы, холдинга или ассоциации: *Объединение юридических лиц "Группа "Эталон"*

Срок участия эмитента: *с 2001 года*

Роль (место) и функции эмитента в организации:

*Реализация инвестиционно-строительных проектов, выполнение функций заказчика - застройщика*

Наименование группы, холдинга или ассоциации: *Российский Союз Строителей*

Срок участия эмитента: *с 2007 года*

Роль (место) и функции эмитента в организации:

*Участие в мероприятиях союза по представлению и защите общих интересов членов союза, установление деловых связей с зарубежными ассоциациями и партнерами и пр.*

### **3.5. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение**

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Московский»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «ЖК Московский»*

Место нахождения

*196084 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Московский проспект 115, литер А, оф. 435*

ИНН: *7810843481*

ОГРН: *1117847434198*

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **прямой контроль**

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: **100%**

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности общества:

**Строительство (реализация инвестиционно - строительного проекта)**

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества

**Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен**

Единоличный исполнительный орган общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Респотнюк Виктор Яковлевич	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа общества

**Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "ДАЙКАР"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ДАЙКАР"**

Место нахождения

**127051 Российская Федерация, Москва, Цветной бульвар 22 стр. 1**

ИНН: **7701256606**

ОГРН: **1027739839896**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **прямой контроль**

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: **100%**

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности общества:

**Строительство (реализация инвестиционно- строительного проекта)**

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества

**Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен**

Единоличный исполнительный орган общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Мамошин Сергей Юрьевич	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа общества

**Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Золотая звезда"**

Место нахождения

**143409 Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, Светлая 3А стр. 2**

ИНН: **5024145639**

ОГРН: **1145024004564**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **прямой контроль**

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: **95.6666%**

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности общества:

**Строительство (реализация инвестиционно- строительного проекта)**

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества

**Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен**

Единоличный исполнительный орган общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Мамошин Сергей Юрьевич	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа общества

**Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен**

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дмитровская"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "УК "Дмитровская"**

Место нахождения

**127247 Российская Федерация, Москва, Дмитровское шоссе 107 стр. 3, эт.1, пом. I, ком.1-6**

ИНН: **7713414857**

ОГРН: **1167746414736**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является

контролирующим лицом: **право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **прямой контроль**

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: **100%**

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности общества:

**Строительство (реализация инвестиционно- строительного проекта)**

Состав совета директоров (наблюдательного совета) общества

**Совет директоров (наблюдательный совет) не сформирован**

Единоличный исполнительный орган общества

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Понкратов Роман Александрович	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа общества

**Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен**

### **3.6. Состав, структура и стоимость основных средств эмитента, информация о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, а также обо всех фактах обременения основных средств эмитента**

На 30.06.2018 г.

Единица измерения: **руб.**

Наименование группы объектов основных средств	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Машины и оборудование (СПИ 180 мес.)	68 663 261	39 077 026
Здания (СПИ 361 мес.)	869 856 674	191 896 313
Сооружения (СПИ 36 мес.)	12 037 696	4 617 807
Офисное оборудование (СПИ 37 мес.)	8 319 236	5 723 375
Производственный и хозяйственный инвентарь (СПИ 120 мес.)	33 212 857	3 585 843
Транспортные средства (СПИ 61 мес.)	27 186 458	11 990 642
Земельные участки	12 499 701 427	0
Другие виды ОС	6 494 697	1 767 100
ИТОГО	13 525 472 306	258 658 106

Сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств:

**Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом исходя из первоначальной (восстановительной) стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя**

из срока полезного использования. Амортизационные отчисления начисляются ежемесячно в размере 1/12 годовой суммы.

Для целей начисления амортизационных отчислений по объектам основных средств определяется срок полезного использования. Для этого объекты основных средств распределяются по группам, установленным в Постановлении Правительства РФ от 01.01.2001 г. №1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Сроки полезного использования по амортизируемому имуществу, входящую в состав одной амортизируемой группы, установлены едиными.

Переоценка основных средств не производится.

Отчетная дата: 30.06.2018

Результаты последней переоценки основных средств и долгосрочно арендуемых основных средств, осуществленной в течение последнего завершенного финансового года, с указанием даты проведения переоценки, полной и остаточной (за вычетом амортизации) балансовой стоимости основных средств до переоценки и полной и остаточной (за вычетом амортизации) восстановительной стоимости основных средств с учетом этой переоценки. Указанная информация приводится по группам объектов основных средств. Указываются сведения о способах начисления амортизационных отчислений по группам объектов основных средств.

**Переоценка основных средств за указанный период не проводилась**

Указываются сведения о планах по приобретению, замене, выбытию основных средств, стоимость которых составляет 10 и более процентов стоимости основных средств эмитента, и иных основных средств по усмотрению эмитента, а также сведения обо всех фактах обременения основных средств эмитента (с указанием характера обременения, даты возникновения обременения, срока его действия и иных условий по усмотрению эмитента): *нет*

## Раздел IV. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности ЭМИТЕНТА

### 4.1. Результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Динамика показателей, характеризующих результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, в том числе ее прибыльность и убыточность, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для суммы непокрытого убытка: **тыс. руб.**

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Норма чистой прибыли, %	35.97	30.04
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0.08	0.07
Рентабельность активов, %	2.72	2.17
Рентабельность собственного капитала, %	6.71	6.69
Сумма непокрытого убытка на отчетную дату	0	0
Соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и балансовой стоимости активов, %	0	0

**Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов**

Экономический анализ прибыльности/убыточности эмитента, исходя из динамики приведенных показателей, а также причины, которые, по мнению органов управления, привели к убыткам/прибыли эмитента, отраженным в бухгалтерской (финансовой) отчетности: **Экономический анализ прибыльности/убыточности Эмитента проводится на основе экономического анализа динамики приведенных показателей.**

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Чистая прибыль, тыс. руб.	2 405 164	2 416 191

Информация о причинах, которые, по мнению органов управления Эмитента, привели к убыткам/прибыли Эмитента

**Показатель «Норма чистой прибыли» снизился за 6 мес. 2018 г. относительно 6 мес. 2017 г.**

**Причина снижения показателя – увеличение объёма выручки при сохранении чистой прибыли на сопоставимом уровне. Такая динамика результатов деятельности Эмитента объясняется изменением структуры выручки Эмитента: увеличение доли выручки по направлению деятельности «Услуги по проектированию, генподрядные услуги и строительно-монтажные работы» по внешнему заказу в общем объёме выручки за 6 мес. 2018 г. (более подробно комментарии о структуре выручки приведены в п. 3.2.2 Ежеквартального отчёта Эмитента «Основная хозяйственная деятельность Эмитента»). Рентабельность проектов внешнего заказа для Эмитента находится на более низком уровне по сравнению с рентабельностью основной деятельности Эмитента: направления деятельности «Исполнение функции Заказчика-Застройщика по строительству объектов недвижимости» и по виду деятельности «Реализация недвижимости».**

**«Коэффициент оборачиваемости активов» за период 6 мес. 2018 г. снизился по сравнению с 6 мес. 2017 г. вследствие опережающего роста активов по сравнению с динамикой выручки.**

**Причины роста активов:**

- Увеличение вложений Эмитента в приобретение земельных участков для строительства
- Увеличение объёма незавершённого строительства
- Увеличение размера авансов выданных поставщикам и подрядчикам для строительства объектов
- Увеличение размера денежных средств

**«Коэффициент рентабельности активов» по итогам 6 мес. 2018 г. также снизился по сравнению с 6 мес. 2017 г. по причине увеличения балансовой стоимости активов при сохранении чистой прибыли на сопоставимом уровне.**

**По итогам 6 мес. 2018 г. произошло незначительное снижение показателя «Рентабельность собственного капитала» в сопоставлении с 6 мес. 2017 г. Причиной снижения показателя является небольшая положительная динамика собственного капитала (+1%) при сохранении чистой прибыли на сопоставимом уровне.**

**В рассматриваемом периоде убытки отсутствовали, соответственно, показатели «сумма непокрытого убытка на отчетную дату» и «соотношение непокрытого убытка на отчетную дату и валюты баланса» равны нулю.**

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: **Нет**

#### **4.2. Ликвидность эмитента, достаточность капитала и оборотных средств**

Динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных бухгалтерской (финансовой) отчетности

Стандарт (правила), в соответствии с которыми составлена бухгалтерская (финансовая) отчетность, на основании которой рассчитаны показатели: **РСБУ**

Единица измерения для показателя 'чистый оборотный капитал': **тыс. руб.**

Наименование показателя	2017, 6 мес.	2018, 6 мес.
Чистый оборотный капитал	3 295 770	-10 991 187
Коэффициент текущей ликвидности	1.09	0.81
Коэффициент быстрой ликвидности	0.8	0.64

По усмотрению эмитента дополнительно приводится динамика показателей, характеризующих ликвидность эмитента, рассчитанных на основе данных сводной бухгалтерской (консолидированной финансовой) отчетности эмитента, включаемой в состав ежеквартального отчета: **Нет**

Все показатели рассчитаны на основе рекомендуемых методик расчетов: **Да**

Экономический анализ ликвидности и платежеспособности эмитента, достаточности собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов на основе экономического анализа динамики приведенных показателей с описанием факторов, которые, по мнению органов управления эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность эмитента:

*Экономический анализ ликвидности и платежеспособности Эмитента, достаточности собственного капитала Эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов Эмитента проводится на основе экономического анализа динамики приведенных показателей.*

*Показатели «Чистый оборотный капитал» и «Коэффициент текущей ликвидности» за 6 мес. 2018 г. снизились по сравнению с 6 мес. 2017 г.*

*Снижение показателей вызвано опережающим ростом краткосрочных обязательств в сравнении с ростом оборотных активов Эмитента.*

*Причины роста краткосрочных обязательств:*

- *реклассификация части задолженности Эмитента по кредитам и займам из долгосрочной в краткосрочную в связи с приближением срока погашения обязательств*
- *отражение задолженности по оплате приобретённых Эмитентом земельных участков. Продавцами земельных участков были предоставлены рассрочки по оплате.*
- *увеличение задолженности перед дольщиками по договорам участия в долевом строительстве по объектам в стадии строительства (Обязательства Эмитента в объеме, эквивалентном сумме договоров участия в долевом строительстве, отражаются до определения финансового результата на балансе Эмитента).*

*Показатель «Коэффициент быстрой ликвидности» за 6 мес. 2018 г. снизился по сравнению с 6 мес. 2017 г.*

*Основная причина снижения показателя – уменьшение оборотных активов Эмитента при росте внеоборотных.*

*Факторы, которые, по мнению органов управления Эмитента, оказали наиболее существенное влияние на ликвидность и платежеспособность Эмитента в отчетном периоде:*

*Строительная отрасль является одной из самых капиталоемких, осуществление основной хозяйственной деятельности Эмитента предполагает наличие большого объема внеоборотных активов, большую долю заемных средств в структуре баланса Эмитента, что влияет на уровень показателей ликвидности и платежеспособности.*

*Достаточность собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов:*

*По итогам 6 мес. 2018 г. имела место недостаточность собственного капитала эмитента для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов.*

*Следует отметить, что Эмитент для финансирования операционной деятельности использует следующие источники финансирования:*

- *собственный капитал;*
- *заемные средства;*
- *средства, полученные от покупателей (Авансы, полученные по основной деятельности).*

*Эмитент как хозяйствующий субъект стремится к максимально эффективному использованию средств акционеров. Основой финансирования операционной деятельности Эмитента выступают заемные средства и авансы, полученные по основной деятельности. В периоде 6 мес. 2018 г. наблюдался рост собственного капитала Эмитента, вызванный ростом нераспределённой прибыли.*

Мнения органов управления эмитента относительно причин или степени их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента не совпадают: **Нет**

Член совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или член коллегиального исполнительного органа эмитента имеет особое мнение относительно упомянутых причин и/или степени

их влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности эмитента, отраженное в протоколе собрания (заседания) совета директоров (наблюдательного совета) эмитента или коллегиального исполнительного органа, на котором рассматривались соответствующие вопросы, и настаивает на отражении такого мнения в ежеквартальном отчете: *Нет*

#### 4.3. Финансовые вложения эмитента

На 30.06.2018 г.

Перечень финансовых вложений эмитента, которые составляют 5 и более процентов всех его финансовых вложений на дату окончания отчетного периода

Вложения в эмиссионные ценные бумаги

Вид ценных бумаг: *акции*

Полное фирменное наименование эмитента: *Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *АО «ЗАТОНСКОЕ»*

Место нахождения эмитента: *143400, Московская обл., Красногорский р-н, г. Красногорск, ул. Светлая, д. 3А, строение 2*

ИНН: *5024062326*

ОГРН: *1035004473426*

Дата государственной регистрации выпуска (выпусков)	Регистрационный номер	Регистрирующий орган
26.03.2004	1-01-47061-Н	Региональное отделение ФКЦБ России в Центральном федеральном округе

Количество ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: **48**

Общая номинальная стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: **4 800 RUR x 1**

Общая балансовая стоимость ценных бумаг, находящихся в собственности эмитента: **1 639 433 108,00**

Единица измерения: *руб.*

*Эмитент ценных бумаг является дочерним и (или) зависимым обществом по отношению к эмитенту, составившему настоящий ежеквартальный отчет*

*В первом полугодии 2018 года решение о выплате дивидендов не принималось. В первом полугодии 2018 года доход от данного финансового вложения отсутствовал.*

Размер фиксированного процента или иного дохода по облигациям и иным долговым эмиссионным ценным бумагам или порядок его определения, срок выплаты; размер дивиденда по привилегированным акциям или порядок его определения в случае, когда он определен в уставе акционерного общества - эмитента, срок выплаты; размер объявленного дивиденда по обыкновенным акциям (при отсутствии данных о размере объявленного дивиденда по обыкновенным акциям в текущем году указывается размер дивиденда, объявленного в предшествующем году), срок выплаты

Дополнительная информация:

*Так как Положение Банка России о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг № 454-П от 30.12.2014, не определяет понятия финансовых вложений, для целей раскрытия информации в настоящем пункте Эмитент использовал термины и правила, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учёте, в частности, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 и Положение по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011). Для расчёта общего размера финансовых вложений Эмитент использовал показатели, содержащиеся в бухгалтерской отчётности Эмитента за соответствующий отчётный период, раскрытой в предусмотренных действующим законодательством формах, в том*

*числе в составе настоящего ежеквартального отчёта. Обиций размер финансовых вложений, исчисленный таким образом, представляет собой сумму, отраженную по статьям «Финансовые вложения» разделов I «Внеоборотные активы» и II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. Указанные финансовые вложения, не включают депозиты (вклады), открытые Эмитентом в кредитных организациях и учтённые Эмитентом в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Подход, на основании которых депозиты (вклады), открытые в кредитных организациях, учтены в составе денежных эквивалентов, раскрыт в учётной политике Эмитента.*

Вложения в неэмиссионные ценные бумаги

*Вложений в неэмиссионные ценные бумаги, составляющих 5 и более процентов всех финансовых вложений, нет*

Иные финансовые вложения

*Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале*

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Московский»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ЖК Московский"**

Место нахождения: **196084, г. Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 115, литер А, комната 435**

ИНН: **7810843481**

ОГРН: **1117847434198**

Размер вложения в денежном выражении: **2 100 000 000,00**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **100%**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **27 апреля 2018 года был начислен доход в виде дивидендов в размере 1 000 000 000,00 рублей 18 мая 2018 года Эмитентом была получена оплата дивидендов в размере 1 000 000 000,00 рублей**

Дополнительная информация:

*Так как Положение Банка России о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг № 454-П от 30.12.2014, не определяет понятия финансовых вложений, для целей раскрытия информации в настоящем пункте Эмитент использовал термины и правила, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учёте, в частности, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 и Положение по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011). Для расчёта общего размера финансовых вложений Эмитент использовал показатели, содержащиеся в бухгалтерской отчётности Эмитента за соответствующий отчётный период, раскрытой в предусмотренных действующим законодательством формах, в том числе в составе настоящего ежеквартального отчёта. Обиций размер финансовых вложений, исчисленный таким образом, представляет собой сумму, отраженную по статьям «Финансовые вложения» разделов I «Внеоборотные активы» и II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. Указанные финансовые вложения, не включают депозиты (вклады), открытые Эмитентом в кредитных организациях и учтённые Эмитентом в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Подход, на основании которых депозиты (вклады), открытые в кредитных организациях, учтены в составе денежных эквивалентов, раскрыт в учётной политике Эмитента.*

*Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале*

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Золотая звезда"**

Место нахождения: **143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, дом 3А, строение 2**

ИНН: **5024145639**

ОГРН: **1145024004564**

Размер вложения в денежном выражении: **4 315 000 000,00**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **95.6666%**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **В первом полугодии 2018 года решение о выплате дивидендов не принималось. В первом полугодии 2018 года доход от финансового вложения отсутствовал.**

Дополнительная информация:

*Так как Положение Банка России о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг № 454-П от 30.12.2014, не определяет понятия финансовых вложений, для целей раскрытия информации в настоящем пункте Эмитент использовал термины и правила, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учёте, в частности, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 и Положение по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011). Для расчёта общего размера финансовых вложений Эмитент использовал показатели, содержащиеся в бухгалтерской отчётности Эмитента за соответствующий отчётный период, раскрытой в предусмотренных действующим законодательством формах, в том числе в составе настоящего ежеквартального отчёта. Общий размер финансовых вложений, исчисленный таким образом, представляет собой сумму, отражённую по статьям «Финансовые вложения» разделов I «Внеоборотные активы» и II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. Указанные финансовые вложения, не включают депозиты (вклады), открытые Эмитентом в кредитных организациях и учтённые Эмитентом в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Подход, на основании которых депозиты (вклады), открытые в кредитных организациях, учтены в составе денежных эквивалентов, раскрыт в учётной политике Эмитента.*

**Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале**

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Общество с ограниченной ответственностью «АНМ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "АНМ ДЕВЕЛОПМЕНТ"**

Место нахождения: **192029, г. Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, дом 70, корпус 2 литер А, пом. 1-Н комн. 120**

ИНН: **7811631401**

ОГРН: **1167847471868**

Размер вложения в денежном выражении: **1 845 858 783,00**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **100%**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **В первом полугодии 2018 года решение о выплате дивидендов не принималось. В первом полугодии 2018 года доход от финансового вложения отсутствовал.**

Дополнительная информация:

*Так как Положение Банка России о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг № 454-П от 30.12.2014, не определяет понятия финансовых вложений, для целей раскрытия информации в настоящем пункте Эмитент использовал термины и правила, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учёте, в частности, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 и Положение по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011). Для расчёта общего размера финансовых вложений Эмитент использовал показатели, содержащиеся в бухгалтерской отчётности Эмитента за соответствующий отчётный период, раскрытой в предусмотренных действующим законодательством формах, в том числе в составе настоящего ежеквартального отчёта. Общий размер финансовых вложений, исчисленный таким образом, представляет собой сумму, отражённую по статьям «Финансовые вложения» разделов I «Внеоборотные активы» и II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. Указанные финансовые вложения, не включают депозиты (вклады), открытые Эмитентом в кредитных организациях и учтённые Эмитентом в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Подход, на основании которых депозиты (вклады), открытые в кредитных организациях, учтены в составе денежных эквивалентов, раскрыт в учётной политике Эмитента.*

Объект финансового вложения: *Объект финансового вложения является выданным займом*  
Полное фирменное наименование коммерческой организации, которой эмитент выдал заём: *Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "Золотая звезда"*

Место нахождения: *143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Светлая, дом 3А, строение 2*

ИНН: *5024145639*

ОГРН: *1145024004564*

Размер вложения в денежном выражении: *2 240 621 158,00*

Единица измерения: *руб.*

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: *По договору займа на конец отчетного периода был начислен доход в размере 123 436 113,38 руб.*

*По договору займа во втором полугодии 2018 года были получены денежные средства по начисленным процентам в размере 120 859 128,91 руб.*

Дополнительная информация:

*Так как Положение Банка России о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг № 454-П от 30.12.2014, не определяет понятия финансовых вложений, для целей раскрытия информации в настоящем пункте Эмитент использовал термины и правила, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учёте, в частности, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 и Положение по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011). Для расчёта общего размера финансовых вложений Эмитент использовал показатели, содержащиеся в бухгалтерской отчётности Эмитента за соответствующий отчётный период, раскрытой в предусмотренных действующим законодательством формах, в том числе в составе настоящего ежеквартального отчёта. Общий размер финансовых вложений, исчисленный таким образом, представляет собой сумму, отраженную по статьям «Финансовые вложения» разделов I «Внеоборотные активы» и II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. Указанные финансовые вложения, не включают депозиты (вклады), открытые Эмитентом в кредитных организациях и учтённые Эмитентом в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Подход, на основании которых депозиты (вклады), открытые в кредитных организациях, учтены в составе денежных эквивалентов, раскрыт в учётной политике Эмитента.*

Объект финансового вложения: *Объект финансового вложения является выданным займом*

Полное фирменное наименование коммерческой организации, которой эмитент выдал заём: *Акционерное общество «Серебряный фонтан»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "Серебряный фонтан"*

Место нахождения: *129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская дом 16, стр. 16, каб. 16*

ИНН: *7717020902*

ОГРН: *1027700359587*

Размер вложения в денежном выражении: *1 625 435 531,92*

Единица измерения: *руб.*

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: *По договору займа на конец отчетного периода был начислен доход в размере 82 390 208,07 руб.*

*По договору займа во втором полугодии 2018 года были получены денежные средства по начисленным процентам в размере 6 968 879,95 руб.*

Дополнительная информация:

*Так как Положение Банка России о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг № 454-П от 30.12.2014, не определяет понятия финансовых вложений, для целей раскрытия информации в настоящем пункте Эмитент использовал термины и правила, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учёте, в частности, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 и Положение по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011). Для расчёта общего размера финансовых вложений Эмитент использовал показатели, содержащиеся в бухгалтерской отчётности Эмитента за соответствующий отчётный*

*период, раскрытой в предусмотренных действующим законодательством формах, в том числе в составе настоящего ежеквартального отчёта. Общий размер финансовых вложений, исчисленный таким образом, представляет собой сумму, отраженную по статьям «Финансовые вложения» разделов I «Внеоборотные активы» и II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. Указанные финансовые вложения, не включают депозиты (вклады), открытые Эмитентом в кредитных организациях и учтённые Эмитентом в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Подход, на основании которых депозиты (вклады), открытые в кредитных организациях, учтены в составе денежных эквивалентов, раскрыт в учётной политике Эмитента.*

Объект финансового вложения: **Объект финансового вложения является полученными векселями**

Полное фирменное наименование коммерческой организации, которой эмитент выдал заём: **Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дмитровская»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "УК "Дмитровская"**,

Место нахождения: **127247, г. Москва, шоссе Дмитровское, д. 107, стр. 3, эт. 1, пом. 1, ком. 1-б**

ИНН: **7713414857**

ОГРН: **1167746414736**

Размер вложения в денежном выражении: **1 421 310 396,91**

Единица измерения: **руб.**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **Начисленный доход по векселям на конец отчетного квартала составил 61 082 779,75 руб. Срок выплаты доходов в виде процентов – не позднее даты возврата займа. В отчетном периоде доходы от финансового вложения не выплачивались.**

Дополнительная информация:

**Так как Положение Банка России о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг № 454-П от 30.12.2014, не определяет понятия финансовых вложений, для целей раскрытия информации в настоящем пункте Эмитент использовал термины и правила, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учёте, в частности, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 и Положение по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011). Для расчёта общего размера финансовых вложений Эмитент использовал показатели, содержащиеся в бухгалтерской отчётности Эмитента за соответствующий отчётный период, раскрытой в предусмотренных действующим законодательством формах, в том числе в составе настоящего ежеквартального отчёта. Общий размер финансовых вложений, исчисленный таким образом, представляет собой сумму, отраженную по статьям «Финансовые вложения» разделов I «Внеоборотные активы» и II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. Указанные финансовые вложения, не включают депозиты (вклады), открытые Эмитентом в кредитных организациях и учтённые Эмитентом в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Подход, на основании которых депозиты (вклады), открытые в кредитных организациях, учтены в составе денежных эквивалентов, раскрыт в учётной политике Эмитента.**

**Финансовое вложение является долей участия в уставном (складочном) капитале**

Полное фирменное наименование коммерческой организации, в которой эмитент имеет долю участия в уставном (складочном) капитале (паевом фонде): **Гаражно-строительный кооператив «Эталон-Санкт-Петербург»**

Сокращенное фирменное наименование: **ГСК «Эталон-СПб»**

Место нахождения: **197348, г. Санкт-Петербург, проспект Богатырский, д. 2, литер А**

ИНН: **7814283671**

ОГРН: **1157847327615**

Размер вложения в денежном выражении: **3 610 234 800,00**

Единица измерения: **руб.**

Размер вложения в процентах от уставного (складочного) капитала (паевого фонда): **82.37%**

размер дохода от объекта финансового вложения или порядок его определения, срок выплаты: **Во втором полугодии 2018 года доходы от финансового вложения не начислялись и не выплачивались.**

Дополнительная информация:

*Так как Положение Банка России о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг № 454-П от 30.12.2014, не определяет понятия финансовых вложений, для целей раскрытия информации в настоящем пункте Эмитент использовал термины и правила, предусмотренные законодательством о бухгалтерском учёте, в частности, Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт финансовых вложений» ПБУ 19/02 и Положение по бухгалтерскому учёту «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011) Для расчёта общего размера финансовых вложений Эмитент использовал показатели, содержащиеся в бухгалтерской отчётности Эмитента за соответствующий отчётный период, раскрытой в предусмотренных действующим законодательством формах, в том числе в составе настоящего ежеквартального отчёта. Общий размер финансовых вложений, исчисленный таким образом, представляет собой сумму, отраженную по статьям «Финансовые вложения» разделов I «Внеоборотные активы» и II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса на 30.06.2018 г. Указанные финансовые вложения, не включают депозиты (вклады), открытые Эмитентом в кредитных организациях и учтённые Эмитентом в составе денежных средств и денежных эквивалентов. Подход, на основании которых депозиты (вклады), открытые в кредитных организациях, учтены в составе денежных эквивалентов, раскрыт в учётной политике Эмитента.*

Информация о величине потенциальных убытков, связанных с банкротством организаций (предприятий), в которые были произведены инвестиции, по каждому виду указанных инвестиций:

*Общество осуществляет постоянный мониторинг финансово-хозяйственного состояния организаций, в которые были произведены инвестиции.*

*Организации, в которые были произведены инвестиции и информация о которых раскрыта в настоящем пункте ежеквартального отчёта, находятся в устойчивом финансово-хозяйственном положении, вследствие чего риск банкротства указанных организаций, по мнению Эмитента, является несущественным.*

Информация об убытках предоставляется в оценке эмитента по финансовым вложениям, отраженным в бухгалтерской отчетности эмитента за период с начала отчетного года до даты окончания последнего отчетного квартала

Стандарты (правила) бухгалтерской отчетности, в соответствии с которыми эмитент произвел расчеты, отраженные в настоящем пункте ежеквартального отчета:

- *Положение по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02 (утв. Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н)*

- *Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99) (утв. Приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н.*

#### 4.4. Нематериальные активы эмитента

На 30.06.2018 г.

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование группы объектов нематериальных активов	Первоначальная (восстановительная) стоимость	Сумма начисленной амортизации
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товара	507	281
Прочие нематериальные активы	17 362	7 157
Нематериальные активы, не введенные в эксплуатацию	235	0
ИТОГО	18 104	7 438

Стандарты (правила) бухгалтерского учета, в соответствии с которыми эмитент представляет информацию о своих нематериальных активах:

#### 4.5. Сведения о политике и расходах эмитента в области научно-технического развития, в отношении лицензий и патентов, новых разработок и исследований

*Политика в области научно-технического развития Эмитентом не ведется. Затраты на осуществление научно-технической деятельности в отчётном периоде отсутствуют.*

*Эмитентом зарегистрированы товарные знаки, используемые в хозяйственной деятельности для обозначения товаров, работ и услуг, реализуемых Эмитентом. Эмитентом осуществляется контроль за сроками действия исключительного права на зарегистрированные товарные знаки. В случае истечения срока действия исключительного права на зарегистрированный товарный знак Эмитент предпринимает действия по продлению срока его действия.*

*По состоянию на момент окончания отчётного квартала Эмитент не располагает сведениями об обстоятельствах, способных помешать продлению срока исключительного права на зарегистрированные товарные знаки, поэтому соответствующий риск, по мнению Эмитента, является ничтожным.*

#### 4.6. Анализ тенденций развития в сфере основной деятельности эмитента

*Основная деятельность Эмитента - 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 жильё в сегменте комфорт-класса, в котором работает Эмитент.*

*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. Эмитент в полной мере смог 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 Эмитент смог обеспечить достаточный объем предложения для тех групп покупателей, которым для приобретения квартир необходима ипотека.*

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

*Таким образом, Эмитент предложил рынку большой выбор квартир как в строящихся, так и в готовых домах. По сравнению с 2013 годом портфель проектов Эмитента в 2015 году был более диверсифицированным.*

*Предпринятые меры существенно повлияли на статистику продаж за 3 и 4 квартал 2015 года. По достигнутым результатам деятельности Эмитента 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, что в целом показатели 2015 года, по мнению Эмитента, некорректно сравнивать с показателями 2014 года, 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.*

*Показатели продаж в 2-ом квартале 2018 года достигнуты вследствие применяемой маркетинговой политики Эмитента, значительной диверсификацией предложения, предложением привлекательных ипотечных программ кредитования по объектам Эмитента от ведущих банков-партнеров, а также пополнением предложения со стороны Эмитента новыми объектами и корпусами. Результаты 2-ого квартала 2018 года сопоставимы с уровнем показателей за 2-ой квартал 2017 и превзошли результаты аналогичного периодов 2015 и 2016 года. Такая динамика обусловлена благоприятным трендом по снижению 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.*

*Характеризуя особенности рынка жилищного строительства в 2015 – 2-ом квартале 2018 года 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. Эмитент, основываясь на своем опыте прохождения кризисных ситуаций в экономике, в 2015 году вывел 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.*

*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 Эмитента, поскольку население в условиях кризиса стремится минимизировать свои риски и приобретать недвижимость у стабильных компаний, к которым относится и Эмитент.*

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

*По данным Комитета по строительству по итогам 2016 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 3 116,3 тыс. кв. м. жилья, что на 2,8% превышает показатель за 2015 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 года и 2017 года по вводу продемонстрировали тенденцию возрастающих объемов строительства. За 12 месяцев 2017 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 3 536,1 тыс. кв. м., что на 13,5% превышает объемы ввода за аналогичный период предыдущего года и на 16,7% превышает показатель за 12 месяцев 2015 года. По итогам 6-ти месяцев 2018 года в Санкт-Петербурге было введено в эксплуатацию 961,4 тыс. кв. м. жилья, что на 41% меньше показателя за аналогичный период прошлого года.*

*Характеризуя общее состояние ценообразования на рынке жилой недвижимости в Санкт-Петербурге в рассматриваемый период времени 2015 г. – 2-ой квартал 2018 г., можно отметить постепенное, но стабильное повышение цен в годовом исчислении.*

*Средняя цена предложения на первичном рынке в 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.*

Общая оценка результатов деятельности Эмитента в данной отрасли.

*Эмитент является одним из основных застройщиков в сфере жилой недвижимости на территории Санкт-Петербурга.*

*По итогам 2015 года Эмитент ввел в эксплуатацию 437,4 тыс. кв. м., в 2016 г. – 165,4 тыс. кв. м., в 2017 г. – 272,5 тыс. кв. м., в течение первого полугодия 2018 года вводов в эксплуатацию не осуществлялось. Снижение объема ввода в 2016 г. по сравнению с показателем 2015 г. обусловлено консервативным подходом Эмитента при приобретении новых проектов и сбалансированным подходом к планированию графиков строительства и продаж. Также в 2016 г. Эмитент осуществлял финансирование начальных этапов строительства объектов, ввод по которым запланирован на 2018-2022 гг. При этом Эмитент, реализуя принцип осмотрительности, располагает достаточным запасом готовой недвижимости для удовлетворения спроса покупателей.*

*Оценивая объем ввода в 2015 году – 2-ом квартале 2018 года, 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 Эмитента 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 Эмитента составила 108,3 тыс. руб., по итогам 2-ого квартала 2018 г. ее уровень достиг 115,3 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-ом квартале 2018 г. обусловлен выводом в продажу нового проекта бизнес-класса, а также увеличением степени готовности по другим строящимся проектам. В целом динамика средней цены предложения соответствует рыночным ценам и позволяет Эмитенту осуществлять свою деятельность максимально эффективно. При этом ценовая политика является гибкой, зависит от характеристик конкретного объекта.*

Оценка соответствия результатов деятельности Эмитента тенденциям развития отрасли.

*Результаты деятельности Эмитента за 12 месяцев 2017 года и 2-ой квартал 2018 года можно охарактеризовать как соответствующим тенденциям отрасли.*

*Причины, обосновывающие полученные результаты деятельности (удовлетворительные и неудовлетворительные, по мнению Эмитента, результаты).*

*Стабильный уровень показателей спроса у населения на жилую недвижимость по итогам 2-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, Эмитент характеризует свою деятельность как успешную, что подтверждается результатами по итогам 2017 года и 2-ого квартала 2018 года. Среди основных причин такого результата Эмитента можно выделить, прежде всего, внутренние причины – успешная адаптация Эмитента 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 Эмитента, результаты деятельности обусловлены также безупречной репутацией Эмитента на протяжении всего срока существования, широкой узнаваемостью бренда «ЛенСпецСМУ» и доверием потребителей. Эмитент за период своего существования сформировал безупречную кредитную историю заимствований, в том числе и на публичном рынке капитала.*

*Мнения органов управления Эмитента относительно представленной информации совпадают.*

#### **4.7. Анализ факторов и условий, влияющих на деятельность эмитента**

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

*На деятельность Эмитента оказывают влияние как положительные, так и отрицательные факторы, и условия. При этом в анализируемый период наибольшее влияние оказали нижеуказанные факторы и условия.*

*Положительные факторы и условия:*

- Влияние инфляции: снижение показателя инфляции в годовом выражении с 4,4% в июне 2017 года до 2,3% в июне 2018 года.*
- Последовательное снижение ключевой ставки Банком России (30 января 2015 года с 17 до 15% годовых, 13 марта 2015 года – до 14% годовых, 30 апреля 2015 года – до 12,5% годовых, 15 июня 2015 года – до 11,5% годовых, 3 августа 2015 года – до 11% годовых, с 14 июня 2016 года – до 10,5% годовых, с 19 сентября 2016 года – до 10% годовых, с 27 марта 2017 года – до 9,75% годовых, с 28 апреля 2017 года – до 9,25%, с 16 июня 2017 года – до 9,00%, с 18 сентября 2017 года – 8,50%, с 30 октября 2017 года – 8,25%, с 18 декабря 2017 года – 7,75%, с 26 марта 2018 года – 7,25%), после резкого повышения в декабре 2014 года до 17% годовых, повышает доступность кредитных средств для реального сектора экономики;*
- Продолжающееся снижение средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам в 2-ом квартале 2018 года с 12,62% в декабре 2016 года до 9,66 % в марте 2018 года (последние актуальные данные Банка России по всем регионам России).*
- Объемы предоставления ипотечных кредитов за пять месяцев 2018 года по данным ЦБ РФ более чем на 70% превышают показатель за аналогичный период 2017 года, что позволяет говорить о стабилизации ситуации на рынке.*

*Все вышеуказанные факторы, безусловно, оказали поддержку спросу на готовое и строящееся жилье.*

*Отрицательные факторы и условия:*

*В рассматриваемый период основное влияние на деятельность Эмитента оказали экономические факторы. Прежде всего, можно выделить следующие:*

- *Значительная волатильность мировых цен на нефть, порождающая дополнительную неуверенность и инфляционные ожидания у населения, основного потребителя продукции Эмитента;*
- *Слабая положительная динамика ВВП России;*
- *Волатильность курса национальной валюты как реакция инвесторов на экономические санкции в отношении российского бизнеса;*
- *Слабая положительная динамика реальных располагаемых доходов населения: рост реальных располагаемых доходов населения за первое полугодие 2018 года по отношению к аналогичному периоду 2017 года составил 1,6% (последние актуальные данные Федеральной службы государственной статистики);*

Дается прогноз в отношении продолжительности действия указанных факторов и условий.

*Эмитент прогнозирует сохранение влияния вышеуказанных факторов в среднесрочной перспективе.*

Описываются действия, предпринимаемые Эмитентом, и действия, которые Эмитент планирует предпринять в будущем для эффективного использования данных факторов и условий.

*Эмитент в анализируемый период смог предложить наиболее полно отвечающие потребительским предпочтениям варианты выбора строящихся квартир, приобретение которых стало возможно в рамках государственной программы субсидирования ставок по ипотечным кредитам, действовавшей до 01.01.2017 г. Поскольку Эмитент располагает диверсифицированным портфелем инвестиционно-строительных проектов в Санкт-Петербурге, постольку обеспечивается возможность гибкого реагирования на изменения рыночной ситуации. В портфель входят инвестиционно-строительные проекты, ориентированные на различные классы покупателей:*

*квартальная застройка жилой недвижимости, реализуемая в районах города, находящихся на значительном расстоянии от делового и общественного центра Санкт-Петербурга, что создает возможность сформировать цены на объекты данного типа доступными широкому кругу покупателей.*

*проекты в центральных районах города с учетом относительно небольшого объема качественного предложения в центре Санкт-Петербурга способны позитивно повлиять на денежный поток Эмитента даже при проявлении негативных тенденций на рынке массового жилищного строительства.*

*Кроме того, Эмитентом проводятся мероприятия по диверсификации портфеля проектов, улучшению качества строящегося жилья, разработке новых предложений для покупателей с учетом потребительских предпочтений и внедрению технологий, направленных на оптимизацию затрат по строительству.*

*Эмитент имеет возможность осуществлять реализацию квартир жителям из многочисленных регионов России, что позволяет рассчитывать на увеличение количества потенциальных покупателей.*

*Эмитент совместно с банками-партнерами на регулярной основе организует для покупателей «дни открытых дверей – ипотечные субботы», в ходе которых потенциальные покупатели имеют возможность в офисах продаж Эмитента получить необходимую информацию по жилым комплексам, подобрать квартиру, ознакомиться с условиями ипотечного кредитования различных банков и выбрать для себя оптимальный вариант.*

*В связи с текущей финансово-кредитной политикой ЦБ РФ и снижением ключевой ставки Эмитент в анализируемый период смог обеспечить снижение ставок по действующим кредитным договорам с банками-партнерами.*

Способы, применяемые Эмитентом, и способы, которые Эмитент планирует использовать в будущем для снижения негативного эффекта факторов и условий, влияющих на деятельность Эмитента.

*В течение 2013-2015 годов Эмитентом последовательно проводились мероприятия по минимизации риска отрицательного влияния изменения валютного курса на финансовое состояние Эмитента. 30.11.2015 г. Эмитентом в срок и в полном объеме было погашено последнее заимствование, номинированное в иностранной валюте. По состоянию на 30.06.2018 г. в составе кредитного портфеля Эмитента отсутствуют валютные обязательства. В среднесрочной перспективе Эмитент планирует привлекать кредиты исключительно в рублях РФ, а в случае подписания соглашений об открытии новых мультивалютных кредитных линий - включать условия о возможности выборки кредита в рублях РФ.*

*В случае уменьшения количества ипотечных продуктов, вызванного в том числе завершением государственной программы субсидирования процентных ставок по ипотеке на рынке строящегося жилья и, как следствие, значительного роста ставок по ипотеке, и/или снижению доступности ипотеки для физических лиц Эмитент 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 Эмитент имеет опыт предоставления длительных рассрочек для покупателей недвижимости. Так, Эмитент предоставляет рассрочку на срок до 2023 года на приобретение квартир в отдельных объектах жилищного строительства.*

*Одним из способов компенсации негативных последствий возможного снижения спроса является регулирование объемов строительства жилья. Ряд проектов Эмитента характеризуется значительными масштабами, что позволяет Эмитенту самостоятельно регулировать объемы и темпы строительства в зависимости от спроса. При этом Эмитент обладает достаточным объемом свободных денежных средств, позволяющих осуществить строительство объекта без привлечения средств покупателей, с последующей продажей уже готового жилья в построенных домах. Тем самым Эмитент имеет возможность с большей вариативностью выстраивать стратегию продаж: продажи на стадии строительства, продажи готового жилья, продажи готовых квартир с отделкой, что позволяет покупателям сразу вселяться в квартиры.*

*В рамках законотворческой деятельности, особенно в связи с планируемой реформой системы долевого строительства большое значение приобретает участие представителей строительного сообщества в рабочих группах по обсуждению и формированию норм законодательства. Членами ведущих деловых объединений, участвующих со стороны бизнеса в законотворческом процессе являются, в том числе, и представители Эмитента.*

*На фоне сложившихся условий функционирования и нестабильных оценок суверенного кредитного рейтинга России, способы, применяемые Эмитентом для снижения влияния негативных факторов, позволили Эмитенту в июне 2015 года подтвердить долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового агентства S&P Global Ratings на уровне «B+» и краткосрочный рейтинг на уровне «B».*

*В феврале 2016 года рейтинговое агентство S&P Global Ratings подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг облигаций Эмитента на уровне «B+» по международной шкале и на уровне «ruA» по национальной шкале. Кроме того, S&P Global Ratings, в рамках изменения подхода агентства к присвоению рейтинговых оценок в странах, отнесенных к группе С (Россия, Казахстан и Украина), исключило использование ранее присвоенных рейтингов ожидаемого уровня возмещения долга после дефолта в данных юрисдикциях, в том числе в отношении облигаций Эмитента.*

*В июне 2016 года международное агентство S&P Global Ratings в очередной раз подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Эмитента по международной шкале на уровне «B+», а также краткосрочный рейтинг по международной шкале на уровне «B» и рейтинг по национальной шкале на уровне «ruA». Прогноз пересмотрен с «негативного» на «стабильный». Кроме того, уровень кредитного рейтинга «B+» по международной шкале и «ruA» по национальной шкале были подтверждены агентством в отношении находящихся в обращении облигаций Эмитента серии 02.*

*В июне 2017 года S&P Global Ratings приняло решение об отзыве рейтингов по российской национальной шкале по причине изменений в российском законодательстве, в связи с которыми рейтинги S&P Global Ratings по российской национальной шкале станут неприменимыми для целей законодательного регулирования российского финансового рынка.*

*В июне 2017 года международное агентство S&P Global Ratings в очередной раз подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг Эмитента по международной шкале на уровне «B+», а также краткосрочный рейтинг по международной шкале на уровне «B». Прогноз подтвержден на уровне «стабильный».*

*В июне 2018 года долгосрочный рейтинг Эмитента по международной шкале от рейтингового агентства S&P Global Ratings снова был подтвержден на уровне «B+», краткосрочный рейтинг на уровне «B». Прогноз подтвержден на уровне «стабильный».*

*В марте 2016 года результаты деятельности Эмитента были отмечены рейтинговым агентством RAEX (Эксперт РА), которое присвоило Эмитенту рейтинг кредитоспособности (долгосрочной кредитоспособности) на уровне A+, «Очень высокий уровень кредитоспособности», первый подуровень. Прогноз по рейтингу – «стабильный». В декабре 2016 года рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) было включено в реестр аккредитованных Банком России рейтинговых агентств в соответствии с требованиями Федерального закона «О деятельности кредитных рейтинговых агентств в Российской Федерации...» от 13.07.2015 N 222-ФЗ, а также*

*других нормативных актов ЦБ РФ, регулирующих деятельность рейтинговых агентств в России. В марте 2017 года рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) подтвердило рейтинг кредитоспособности (долгосрочной кредитоспособности) Эмитента на уровне A+, «Очень высокий уровень кредитоспособности», первый подуровень. Прогноз по рейтингу – «стабильный». В июне 2017 года рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) пересмотрело рейтинг Эмитента 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 установлен «стабильный».*

*В мае 2018 года рейтинг Эмитента от рейтингового агентства RAEX (Эксперт РА) был пересмотрен на уровне ruA. Прогноз по рейтингу установлен «стабильный».*

Описываются существенные события/факторы, которые могут в наибольшей степени негативно повлиять на возможность получения Эмитентом в будущем таких же или более высоких результатов, по сравнению с результатами, полученными за последний завершённый отчетный период, а также вероятность наступления таких событий (возникновения факторов).

*По мнению Эмитента, факторы, способные оказать негативное влияние на возможность получения аналогичных или более высоких результатов по сравнению с результатами последнего завершённого отчетного периода, можно подразделить на две группы: факторы, связанные с изменениями государственного регулирования отрасли жилищного строительства и факторы, связанные с изменением экономических условий деятельности Эмитента.*

*К факторам первой группы стоит отнести завершение с 01 января 2017 года программы субсидирования ипотеки. Ввиду планомерного снижения ключевой ставки ЦБ РФ, сопоставимого снижения средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам, снижения уровня инфляции и стабилизации ситуации на финансовом рынке степень негативного влияния данного фактора на результаты своей деятельности оценивается Эмитентом как низкая.*

*К первой группе факторов также относится необходимость реализации положений Федерального закона № 218-ФЗ от 29.07.2017 г. и Федерального закона № 267-ФЗ от 29.07.2017, внесших значительные изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (подробнее см. п. 2.4.4. настоящего ежеквартального отчета). Указанные поправки устанавливают целый ряд требований к компаниям-застройщикам, а также налагают ряд ограничений на их деятельность.*

*Реализация новых положений законодательства может привести к усложнению структуры юридических лиц (ввиду необходимости создания множества отдельных проектных компаний для реализации каждого объекта), усложнению системы документооборота (ввиду контроля за порядком совершения всех операций по банковскому счету застройщика), удорожанию привлекаемого застройщиком заемного финансирования (ввиду ограничений на виды и объем долгового капитала), что в результате может негативно отразиться на стоимости жилья на первичном рынке.*

*Дополнительную нагрузку на застройщиков также может оказать необходимость осуществления взносов в компенсационный фонд защиты участников долевого строительства.*

*К факторам второй группы необходимо отнести возможное ухудшение экономической ситуации в стране (долгительная рецессия, углубление экономического спада, отстающие темпы восстановления), рост реальных процентных ставок и усугубление наблюдаемых в отчетном периоде негативных тенденций (см. настоящий пункт выше).*

*Вероятность наступления данных событий/ факторов оценивается Эмитентом как средняя.*

Описываются существенные события/факторы, которые могут улучшить результаты деятельности Эмитента, и вероятность их наступления, а также продолжительность их действия.

*Согласно Постановлению Правительства РФ от 26 июня 2017 года №746 Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации до 2020 года (утверждена распоряжением Правительства от 8 ноября 2014 года №2242-р) признана утратившей силу. Поддержка программ развития ипотечного кредитования продолжается в рамках приоритетного проекта «Ипотека и арендное жильё». Данный проект предусматривает комплексный подход по стимулированию рынка арендного жилья, обеспечению застройщиков земельными участками, развитию рынка жилищного строительства и ипотечного кредитования. Проектом определены целевые показатели по темпам ввода жилья – 100 млн кв. м. к 2020 году, объемам выдачи ипотечных кредитов – 1,2 млн шт. в 2020 году, совокупному объему инвестиций – 65 млрд руб. на период до 2020 года. Одним из приоритетных направлений проекта является вовлечение в жилищное строительство федеральных земель общей площадью*

более 13,5 тыс. га, расположенных внутри городов с численностью населения более 250 тыс. человек.

Дополнительный ввод по жилью планируется обеспечить благодаря программе субсидирования строительства социальной и транспортной внутриквартальной инфраструктуры при комплексном освоении территорий.

Поддержка ипотечного кредитования будет оказываться через развитие инструментов секьюритизации и рефинансирования с использованием ипотечных ценных бумаг с поручительством АИЖК. Проект также предусматривает перевод ипотечного рынка в электронный формат, что позволит снизить расходы на выдачу и обслуживание кредитов, и как результат окажет благоприятное влияние на уровень процентных ставок.

Кроме того, в качестве стимулирующей меры 30 декабря 2017 года было принято Постановление № 1711 о субсидировании процентных ставок по ипотечным кредитам для семей с детьми. Данная мера предполагает субсидирование ставки до уровня 6% в течение трёх или пяти лет при рождении с 1 января 2018 года по 31 декабря 2022 года соответственно второго или третьего ребёнка у заёмщиков, которые возьмут кредит или рефинансируют действующий кредит на покупку жилья на первичном рынке. Предполагается, что принятое решение позволит выдать гражданам до 600 млрд рублей жилищных кредитов с пониженной процентной ставкой.

Положительное влияние на строительную сферу окажут мероприятия федеральной целевой программы «Жилище», которые с 1 января 2018 г. интегрируются в состав государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Программа) в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 октября 2017 г. N 1243 «О реализации мероприятий федеральных целевых программ, интегрируемых в отдельные государственные программы Российской Федерации». Мероприятия данной Программы направлены на поддержку развития жилищного строительства, обеспечение граждан доступным и комфортным жильём, повышение качества услуг жилищно-коммунального хозяйства. Основными целями Программы являются увеличение ввода объема жилья, снижение уровня средней стоимости жилья по отношению к среднегодовому доходу семьи, повышение производительности труда в строительстве.

Программа предусматривает общий объем финансирования в размере 1 072 млрд руб., срок реализации Программы запланирована на период 2018-2025 гг.

Упрощение административных процедур также окажет положительное влияние на результаты деятельности Эмитента. Следует отметить, что 13 августа 2015 года принято Распоряжение Правительства РФ № 1554-р, утверждающее план мероприятий по отмене избыточных и дублирующих актов в сфере жилищного строительства. Указанное Распоряжение, среди прочего, позволит исключить 14 процедур полностью, заменить 33 процедуры на 7 (путем их объединения), а также оптимизирует порядок и сроки 4-х процедур. Прежде всего, реализация Плана позволит упростить присоединение жилых домов к коммунальным, газовым и электрическим сетям. Так в целях оптимизации порядка подключения объектов капитального строительства к системам горячего, холодного водоснабжения и водоотведения Постановлениями Правительства №778 от 29 июня 2017 года, а также №955 от 09 августа 2017 года был исключен ряд избыточных и дублирующих административных процедур. Данная мера направлена на повышение эффективности взаимодействия застройщиков и ресурсоснабжающих организаций.

В рамках мер по снижению ставок по ипотечным кредитам Правительство намерено развивать рынок ипотечных ценных бумаг, обеспеченных поручительством Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Так, Инструкцией Банка России от 28 июня 2017 года N 180-И «Об обязательных нормативах банков» был установлен коэффициент риска в размере 20% при расчете нормативов достаточности капитала банков по рублевым облигациям АИЖК и рублевым облигациям с ипотечным покрытием, обеспеченным поручительством АИЖК, что окажет положительное влияние на рынок ипотечного кредитования, а именно создаст возможность для снижения издержек банков при предоставлении ипотечных кредитов.

## 4.8. Конкуренты эмитента

*Эмитент осуществляет свою деятельность только на территории РФ, поэтому конкуренты за рубежом отсутствуют.*

*На дату окончания отчётного квартала у Эмитента отсутствуют конкретные планы по осуществлению деятельности за рубежом, в связи с этим, привести информацию о предполагаемых конкурентах Эмитента за рубежом не представляется возможным.*

*Рынок недвижимости в России характеризуется наличием достаточного уровня конкуренции. Основными конкурентными факторами в девелоперском бизнесе в России, являются:*

- доступность и расположение земельных участков;*
- условия и доступность финансовых ресурсов;*
- характеристики проектов, качество возводимых объектов;*
- репутация застройщика.*

Основные существующие конкуренты Эмитента по основным видам деятельности

*В качестве конкурентов Эмитента в Санкт-Петербурге можно рассматривать строительные компании, осуществляющие деятельность на первичном рынке массового жилищного строительства Санкт-Петербурга. При этом компании-конкуренты должны быть сопоставимы с Эмитентом по ключевым показателям – регулярная деятельность на рынке Санкт-Петербурга, ежегодный ввод объектов в эксплуатацию и объемы осуществляемого строительства, а также применяемые строительные технологии (кирпич-монолит с навесным вентилируемым фасадом).*

*К таким компаниям на дату окончания отчетного квартала могут быть отнесены:*

- группа ЛСР;*
- ООО «Главстрой-СПб»;*
- ООО «Сэтл сити» (Setl-City).*

Предполагаемые конкуренты Эмитента по основным видам деятельности:

*Эмитент не предполагает появление на рынке новых конкурентов, сопоставимых по своим параметрам с Эмитентом, поскольку отрасль жилищного строительства имеет существенную специфику. Для достижения успеха необходимо завоевать доверие потребителей, обладать значительными финансовыми и кадровыми ресурсами, позволяющими обеспечить бесперебойное финансирование строительства и сопровождение многоступенчатого процесса реализации инвестиционно-строительного проекта. Очевидно, что при таких условиях риски и барьер входа на рынок для потенциальных конкурентов достаточно высоки.*

Перечень факторов конкурентоспособности Эмитента с описанием степени их влияния на конкурентоспособность производимой продукции (работ, услуг):

*По мнению Эмитента, основными факторами, оказывающими влияние на повышение конкурентоспособности Эмитента, являются:*

- диверсифицированность объектов строительства по географии расположения;*
- применение современных технологий, позволяющих увеличить скорость строительства объектов жилой недвижимости;*
- тщательная разработка архитектурной концепции проектируемых объектов с обязательным учетом экономической эффективности различных вариантов квартир;*
- большой опыт успешной реализации сложных проектов комплексного освоения территорий;*
- известность и узнаваемость бренда «ЛенСпецСМУ» в регионе деятельности;*
- широкая сеть офисов продаж, как в Санкт-Петербурге, так и в других городах России;*
- большой опыт Эмитента в разработке различных маркетинговых программ, максимально учитывающих интересы и потребности различных групп покупателей жилья (невысокий первоначальный взнос, длительная рассрочка платежа, в том числе беспроцентная, гибкая система скидок);*
- аккредитация объектов ведущими банками для реализации программы ипотечного кредитования (объекты Эмитента аккредитованы более чем в 20 банках по состоянию на конец 2 квартала 2018 г.). Принимая во внимание важность данного направления*

деятельности, Эмитент совместно с банками-партнерами на регулярной основе организует для покупателей «дни открытых дверей – ипотечные субботы», в ходе которых потенциальные покупатели имеют возможность в офисах продаж Эмитента получить необходимую информацию по жилым комплексам, подобрать квартиру, ознакомиться с условиями ипотечного кредитования различных банков и выбрать для себя оптимальный вариант;

осуществление деятельности в строгом соответствии с требованиями действующего законодательства.

По мнению Эмитента, наиболее существенными факторами, в равной степени оказывающими влияние на повышение конкурентоспособности Эмитента, являются:

Наименование факторов	6 мес. 2018 г.
Широкая известность бренда «ЛенСпецСМУ»	20
Низкий первоначальный взнос по строящимся объектам	20
Рассрочка на весь период строительства	20
Система скидок в зависимости от размера первого взноса и других параметров договора	20
Широкая сеть представительств по продаже квартир, в том числе и региональная	20
Итого:	100

## Раздел V. Подробные сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, органов эмитента по контролю за его финансово-хозяйственной деятельностью, и краткие сведения о сотрудниках (работниках) эмитента

### 5.1. Сведения о структуре и компетенции органов управления эмитента

Полное описание структуры органов управления эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) эмитента:

*В соответствии с Уставом Эмитента в редакции, действовавшей по состоянию на дату окончания отчётного квартала, органами управления Общества являются: Общее собрание акционеров (высший орган управления), Совет директоров и Генеральный директор (единоличный исполнительный орган). Компетенция органов управления Общества определена Уставом и Положением о Совете директоров АО "Эталон ЛенСпецСМУ", раскрытыми в установленном законом порядке на страницах раскрытия информации в сети Интернет (<http://finance.lenspecsmu.ru/> и <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065>).*

*Эмитентом утвержден (принят) кодекс корпоративного управления либо иной аналогичный документ*

*Сведения о кодексе корпоративного управления либо аналогичном документе: Кодекс корпоративного поведения (управления) Эмитента, отвечающий рекомендациям распоряжения ФКЦБ России от 04.04.2002 № 421/р «О рекомендации к применению Кодекса корпоративного поведения», отсутствует. Следует отметить, что многие рекомендации ФКЦБ России были нормативно закреплены, в том числе, в Федеральном законе «Об акционерных обществах», в соответствии с которым, в свою очередь утвержден устав Эмитента, размещенный в свободном доступе на страницах в сети Интернет <http://finance.lenspecsmu.ru/> и <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065>. Кроме того, некоторые положения Кодекса корпоративного поведения, в частности, положения об осуществлении внутреннего контроля, о наличии в составе Совета директоров Эмитента независимых директоров, о формировании комитетов Совета директоров, закреплены в тексте утвержденных Советом директоров (протокол от 08.04.2013 №128) Положения о комитете по аудиту Совета директоров Эмитента и Положения о внутреннем контроле за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента.*

*За последний отчетный период вносились изменения в устав (учредительные документы) эмитента либо во внутренние документы, регулирующие деятельность органов эмитента*

Сведения о внесенных за последний отчетный период изменениях в устав эмитента, а также во

внутренние документы, регулирующие деятельность органов эмитента:

*Решением годового Общего собрания акционеров АО "Эталон ЛенСпецСМУ" утверждена новая редакция устава Общества (Протокол № 63 от 20 апреля 2018 года). Устав зарегистрирован МИФНС России № 15 по Санкт-Петербургу 19 июня 2018 года. Новая редакция Устава Общества раскрыта в установленном законом порядке на страницах раскрытия информации в сети Интернет (<http://finance.lenspecsmu.ru/> и <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065>).*

*Решением годового Общего собрания акционеров АО "Эталон ЛенСпецСМУ" утверждено Положение о Совете директоров Акционерного общества "Эталон ЛенСпецСМУ" (Протокол № 63 от 20 апреля 2018 года). Положение раскрыто в установленном законом порядке на страницах раскрытия информации в сети Интернет (<http://finance.lenspecsmu.ru/> и <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065>).*

## 5.2. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

### 5.2.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

ФИО: *Багаченко Кирилл Михайлович*  
*Независимый член совета директоров*  
 Год рождения: *1985*

Образование:  
*Высшее образование.*

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

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2010	2013	ОАО ТКБ БНП Париба Инвестмент Партнерс	Старший управляющий активами в Департаменте управления активами
2013	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Директор департамента корпоративных инвестиций и связей с инвесторами
2014	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Директор департамента корпоративных инвестиций и взаимоотношений с инвесторами
2014	2015	ЗАО "ГК "Эталон"	Директор департамента корпоративных инвестиций и взаимоотношений с инвесторами
2015	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Директор департамента корпоративных инвестиций
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель генерального директора - Директор по корпоративным инвестициям и коммуникациям, член Совета директоров
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "Эталон-Инвест"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Заместитель генерального директора - Директор по корпоративным инвестициям и коммуникациям
2017	2018	АО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров

2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	ООО "ЭталонСтрой"	Член Совета директоров
2018	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Председатель Совета директоров

*Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет*

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

Сведения об участии в работе комитетов совета директоров

**Член совета директоров(наблюдательного совета) не участвует в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета)**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

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

ФИО: **Васенёв Виктор Юрьевич**

**Независимый член совета директоров**

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.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2012	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Директор финансовой службы
2014	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Директор финансовой службы
2016	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	член ревизионной комиссии
2016	2016	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	член ревизионной комиссии
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель генерального директора - финансовый директор, член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "НТЦ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "Сервис-Недвижимость"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "СервисГараж"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонАктив"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "УМ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "Новатор"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ЗАО "УСР "Нулевик"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "ЗСМ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	АО "ЦУН"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "Эталон-Инвест"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонСтрой"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "Новатор"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "ГК "Эталон"	Заместитель генерального директора - финансовый директор
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "СУ-267"	Член Совета директоров
2017	2018	ЗАО "СПб МФТЦ"	Член Совета директоров
2017	2018	ООО "ЛС-Риэлти"	Член Совета директоров
2017	2018	ООО "УК "Дмитровская"	Член Совета директоров

2017	2017	ЗАО "ЗАТОНСКОЕ"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "ЗАТОНСКОЕ"	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «СПМ-жилстрой»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «ЭТН»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «Эталон-Прогресс»	Член Совета директоров
2017	2018	АО «Комплект»	Член Совета директоров

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

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

Сведения об участии в работе комитетов совета директоров

Наименование комитета	Председатель
Комитет по аудиту	Да

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: ***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

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

ФИО: ***Горелов Дмитрий Витальевич***

***Независимый член совета директоров***

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.***

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2007	2013	ОАО "КИРОВСКИЙ ЗАВОД"	Начальник отдела учета и оформления сделок с недвижимостью
2013	2015	ООО "Сименс" филиал в г. Санкт-Петербурге	Руководитель отдела в Департаменте Недвижимое имущество
2015	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Директор департамента планирования и контроля
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Директор по экономике, член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "НТЦ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "Сервис-Недвижимость"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "СервисГараж"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонАктив"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "УМ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "Новатор"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ЗАО "УСР "Нулевик"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "ЗСМ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	АО "ЦУН"	Член Совета директоров
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонСтрой"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "Новатор"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Директор по экономике
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "СУ-267"	Член Совета директоров
2017	2018	ЗАО "СПб МФТЦ"	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «СПМ-жилстрой»	Член Совета директоров
2017	настоящее время	ООО «Эталон-Инвест»	Член Совета директоров

2017	2018	ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «ЭТН»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «Эталон-Прогресс»	Член Совета директоров

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

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

Сведения об участии в работе комитетов совета директоров

Наименование комитета	Председатель
Комитет по аудиту	Нет

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

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

ФИО: **Кашинский Дмитрий Борисович**  
(председатель)

Год рождения: **1971**

Образование:  
**Высшее образование.**

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

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2011	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Заместитель Генерального директора
2012	2014	ЗАО "ЭталонПроект"	Председатель Совета

			директоров
2012	2014	ЗАО "ЭталонПромстрой"	Председатель Совета директоров
2012	2017	ЗАО "Электронстрой"	Председатель Совета директоров
2012	2016	ЗАО "УСР "Нулевик"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2012	2015	ЗАО "АКТИВ"	Член Совета директоров
2012	2015	ЗАО "ЭталонСтрой-РиО"	Член Совета директоров
2012	2014	ОАО "Эталон-Инвест"	Член Совета директоров
2012	2017	ООО "Эталон-Инвест"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "Сервис-Недвижимость"	Член Совета директоров
2012	2017	ЗАО "СУ-267"	Член Наблюдательного совета
2012	2017	ОАО "СМУ "Электронстрой"	Председатель Совета директоров
2012	2018	ЗАО "ЗСМ "Эталон"	Председатель Совета директоров
2012	2017	ЗАО "СПб МФТЦ"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "ЦУН"	Член Совета директоров
2012	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "Новатор"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "СервисГараж"	Член Совета директоров
2012	2017	ООО "СПМ-жилстрой"	Член Совета директоров
2013	2014	ОАО "Технологическое оснащение"	Член Совета директоров
2013	2018	ООО "УМ "Эталон"	Председатель Совета директоров
2014	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель Генерального директора
2014	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2014	2018	ООО "ЭталонПроект"	Председатель Совета директоров
2014	2016	ОАО "Летний сад"	Член Совета директоров
2014	2016	ЗАО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2014	2018	ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	Председатель Совета директоров
2015	2016	ООО "ЭталонАктив"	Член Совета директоров
2015	2018	ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон"	Председатель Совета директоров
2015	2018	ООО "НТЦ "Эталон"	Председатель Совета директоров
2016	2018	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Председатель Совета директоров
2016	2018	ЗАО "Сервис-Недвижимость"	Председатель Совета директоров
2016	2018	ЗАО "СервисГараж"	Председатель Совета директоров
2016	2016	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Председатель Совета

			директоров
2016	2018	ООО "ЭталонПромстрой"	Председатель Совета директоров
2016	2018	АО "ЦУН"	Председатель Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонАктив"	Председатель Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Генеральный директор
2016	2017	ЗАО "Новатор"	Председатель Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Председатель Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонСтрой"	Председатель Совета директоров
2017	2018	АО "Новатор"	Председатель Совета директоров
2017	2018	АО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Председатель Совета директоров
2016	настоящее время	ЗАО "УСР "Нулевик"	Председатель Совета директоров
2017	2018	АО "Электронстрой"	Председатель Совета директоров
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Генеральный директор
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Председатель Совета директоров
2017	2017	АО "СУ-267"	Член Совета директоров
2017	2018	ЗАО "СПб МФТЦ"	Председатель Совета директоров
2017	настоящее время	АО "СУ-267"	Председатель Совета директоров
2017	2017	ООО "Эталон-Инвест"	Председатель Совета директоров
2017	2017	ООО "Эталон-Инвест"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	ООО "Эталон-Инвест"	Председатель Совета директоров
2017	2018	ООО «СПМ-жилстрой»	Председатель Совета директоров
2017	2018	ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	Председатель Совета директоров
2017	2018	ООО «ЭТН»	Председатель Совета директоров
2017	2018	ООО «Эталон-Прогресс»	Председатель Совета директоров

*Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет*

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

Сведения об участии в работе комитетов совета директоров

**Член совета директоров(наблюдательного совета) не участвует в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета)**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

**Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

**Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

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

**ФИО: Цытрина Виктория Владимировна**

**Независимый член совета директоров**

Год рождения: **1978**

Образование:

**Высшее образование**

**Санкт-Петербургский государственный университет, магистр юриспруденции.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2011	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Директор Юридического департамента
2014	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2014	2015	ЗАО "АКТИВ"	Член Совета директоров
2014	2018	ЗАО "ЗСМ "Эталон"	Член Совета директоров
2014	2017	ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2014	2018	ЗАО "СПб МФТЦ"	Член Совета директоров
2014	2017	ЗАО "Новатор"	Член Совета директоров
2014	2016	ЗАО "ЦУН"	Член Совета директоров
2014	настоящее время	ЗАО "УСР "Нулевик"	Член Совета директоров
2014	2018	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2014	2014	ЗАО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2014	2016	ЗАО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2014	2015	ЗАО "ЭталонСтрой-РиО"	Член Совета директоров
2014	2018	ЗАО "СервисГараж"	Член Совета директоров
2014	2018	ЗАО "Сервис-Недвижимость"	Член Совета директоров

2014	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Директор Юридического департамента
2014	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель Генерального директор - Директор Юридического департамента
2014	2014	ОАО "Технологическое оснащение"	Член Совета директоров
2014	2017	ОАО "СМУ "Электронстрой"	Член Совета директоров
2014	2017	ЗАО "СУ-267"	Член Наблюдательного совета
2014	2018	ООО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2014	2018	ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	Член Совета директоров
2014	2017	ЗАО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2015	настоящее время	ООО "ЭталонАктив"	Член Совета директоров
2015	2018	ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон"	Член Совета директоров
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2016	2018	АО "ЦУН"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "НТЦ Эталон"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "Эталон-Инвест"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "УМ Эталон"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонСтрой"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "Новатор"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Заместитель Генерального директор - Директор Юридического департамента
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "СУ-267"	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «СПМ-жилстрой»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «ЭТН»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «Эталон-Прогресс»	Член Совета директоров

*Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет*

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

Сведения об участии в работе комитетов совета директоров

**Член совета директоров(наблюдательного совета) не участвует в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета)**

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: **Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

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

ФИО: **Черныш Иван Владимирович**  
**Независимый член совета директоров**

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.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2012	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Начальник отдела организации управления проектами
2014	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Директор департамента организационного развития
2016	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель генерального директора - Директор Производственного блока
2017	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель генерального директора
2016	2018	ООО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "НТЦ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "Сервис-Недвижимость"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "СервисГараж"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонАктив"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	Член Совета директоров

2016	2018	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2018	ООО "УМ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "Новатор"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ЗАО "УСР "Нулевик"	Член Совета директоров
2016	2018	ЗАО "ЗСМ "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2018	АО "ЦУН"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	настоящее время	ООО "ЭталонСтрой"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "Новатор"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Член Совета директоров
2017	2018	АО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Заместитель генерального директора
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2017	2018	ЗАО "СПб МФТЦ"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "СУ-267"	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «СПМ-жилстрой»	Член Совета директоров
2017	настоящее время	ООО «Эталон-Инвест»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «Управление и эксплуатация недвижимости «Эталон»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «ЭТН»	Член Совета директоров
2017	2018	ООО «Эталон-Прогресс»	Член Совета директоров

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

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

Сведения об участии в работе комитетов совета директоров

***Член совета директоров(наблюдательного совета) не участвует в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета)***

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: ***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

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

ФИО: **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».**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2007	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Генеральный директор, член Совета директоров
2009	2016	ЗАО "УСР "Нулевик"	Председатель Совета директоров
2012	2017	ЗАО "СПб МФТЦ"	Председатель Совета директоров
2012	2016	ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Председатель Совета директоров
2012	2017	ОАО "СМУ "Электронстрой"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "ЦУН"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "ЗСМ "Эталон"	Член Совета директоров
2012	2014	ЗАО "Новатор"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "СервисГараж"	Член Совета директоров
2012	2015	ЗАО "ЭталонСтрой-РиО"	Председатель Совета директоров
2012	2017	ЗАО "СУ-267"	Председатель Наблюдательного совета
2012	2014	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2012	2015	ЗАО "АКТИВ"	Член Совета директоров

2012	2014	ЗАО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "Сервис-Недвижимость"	Член Совета директоров
2012	2014	ЗАО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2013	2014	ОАО "Технологическое оснащение"	Председатель Совета директоров
2013	2016	ООО "УМ "Эталон"	Член Совета директоров
2014	2016	ЗАО "Новатор"	Председатель Совета директоров
2014	2016	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Председатель Совета директоров
2014	2016	ООО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2014	2016	ЗАО "ЭталонПромстрой"	Председатель Совета директоров
2014	2016	ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	Член Совета директоров
2015	2016	ООО "ЭталонАктив"	Член Совета директоров
2015	2016	ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон"	Член Совета директоров
2016	2016	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Генеральный директор, член Совета директоров
2016	2016	ООО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2016	2016	АО "ЦУН"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Генеральный директор
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	2017	АО "СУ-267"	Председатель Совета директоров

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

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

Сведения об участии в работе комитетов совета директоров

***Член совета директоров(наблюдательного совета) не участвует в работе комитетов совета директоров (наблюдательного совета)***

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента, а для тех дочерних и зависимых обществ эмитента, которые являются акционерными обществами, - также доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций дочернего или зависимого общества эмитента и количество акций дочернего или зависимого общества эмитента каждой категории (типа), которые могут быть приобретены таким лицом в результате осуществления прав по принадлежащим ему опционам дочернего или зависимого общества эмитента: ***Лицо указанных долей не имеет. Опционов, в результате осуществления прав по которым могут быть приобретены акции дочернего или зависимого общества эмитента, лицо не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

### **Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

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

### **5.2.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента**

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».**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2007	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Генеральный директор, член Совета директоров
2009	2016	ЗАО "УСР "Нулевик"	Председатель Совета директоров
2012	2017	ЗАО "СПб МФТЦ"	Председатель Совета директоров
2012	2016	ЗАО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Председатель Совета директоров
2012	2017	ОАО "СМУ "Электронстрой"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "ЦУН"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "ЗСМ "Эталон"	Член Совета директоров
2012	2014	ЗАО "Новатор"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "СервисГараж"	Член Совета директоров
2012	2015	ЗАО "ЭталонСтрой-РиО"	Председатель Совета директоров
2012	2017	ЗАО "СУ-267"	Председатель Наблюдательного совета
2012	2014	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров

2012	2015	ЗАО "АКТИВ"	Член Совета директоров
2012	2014	ЗАО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "Электронстрой"	Член Совета директоров
2012	2016	ЗАО "Сервис-Недвижимость"	Член Совета директоров
2012	2014	ЗАО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2013	2014	ОАО "Технологическое оснащение"	Председатель Совета директоров
2013	2016	ООО "УМ "Эталон"	Член Совета директоров
2014	2016	ЗАО "Новатор"	Председатель Совета директоров
2014	2016	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Председатель Совета директоров
2014	2016	ООО "ЭталонПроект"	Член Совета директоров
2014	2016	ЗАО "ЭталонПромстрой"	Председатель Совета директоров
2014	2016	ООО "ЛенСпецСМУ-Комфорт"	Член Совета директоров
2015	2016	ООО "ЭталонАктив"	Член Совета директоров
2015	2016	ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон"	Член Совета директоров
2016	2016	ЗАО "УПТК-ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Генеральный директор, член Совета директоров
2016	2016	ООО "ЭталонПромстрой"	Член Совета директоров
2016	2016	АО "ЦУН"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Генеральный директор
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Член Совета директоров
2017	2017	АО "СУ-267"	Председатель Совета директоров

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

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

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***Лицо указанных долей не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента:

***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти:

***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

Сведения о занятии таким лицом должностей в органах управления коммерческих организаций в период, когда в отношении указанных организаций было возбуждено дело о банкротстве и/или

введена одна из процедур банкротства, предусмотренных законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве): *Лицо указанных должностей не занимало*

### 5.2.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

*Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен*

### 5.3. Сведения о размере вознаграждения и/или компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

Сведения о размере вознаграждения по каждому из органов управления (за исключением физического лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа управления эмитента). Указываются все виды вознаграждения, в том числе заработная плата, премии, комиссионные, льготы и (или) компенсации расходов, а также иные имущественные представления:

Вознаграждения

Совет директоров

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2018, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Зарботная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году: *Вознаграждение членам Совета директоров, являющимся работниками Эмитента, выплачивается в соответствии с заключенными с ними трудовыми договорами и локальными нормативными актами, регулирующими вопросы выплаты вознаграждения работникам Эмитента. Иные соглашения относительно таких выплат отсутствуют. В связи с тем, что в 1 и 2 кварталах 2018 года единственным лицом, входившим в состав Совета директоров Эмитента и получавшим вознаграждение от Эмитента, являлось лицо, замещающее должность единоличного исполнительного органа общества, а также 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.*

Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа управления	2018, 6 мес.
Совет директоров	0

Дополнительная информация:

*В отчётном периоде компенсации расходов, связанных с исполнением обязанностей членом Совета директоров, не выплачивались.*

Дополнительная информация: *отсутствует*

### 5.4. Сведения о структуре и компетенции органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, а также об организации системы управления рисками и

## **внутреннего контроля**

Приводится полное описание структуры органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента и их компетенции в соответствии с уставом (учредительными документами) и внутренними документами эмитента:

*Редакция Устава Эмитента, действующая по состоянию на дату окончания отчётного квартала, предусматривает формирование Ревизионной комиссии - органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Эмитента. Действующая в настоящее время Ревизионная комиссия избрана 20.04.2018г., Протокол № 63 годового общего собрания акционеров от 20.04.2018г.*

*Основной функцией Ревизионной комиссии является осуществление контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, в порядке осуществления которой Ревизионная комиссия вправе проводить проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Эмитента. Указанные проверки (ревизии) проводятся по итогам деятельности Эмитента за год, а также в любое иное время. Проверки (ревизии) могут проводиться по инициативе Ревизионной комиссии, решению Общего собрания акционеров, Совета директоров или по требованию акционера (акционеров) Эмитента, владеющего в совокупности не менее чем 10 % голосующих акций Общества. По требованию Ревизионной комиссии лица, занимающие должности в органах управления Эмитента, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Эмитента.*

*В обществе образован комитет по аудиту совета директоров*

Основные функции комитета по аудиту:

*Положение о комитете по аудиту предусматривает следующие исключительные функции Комитета:*

- 1. оценка кандидатов в аудиторы Общества;*
- 2. оценка заключения аудитора;*
- 3. оценка эффективности процедур внутреннего контроля Общества и подготовка предложений по их совершенствованию.*

Члены комитета по аудиту совета директоров

ФИО	Председатель
Васенёв Виктор Юрьевич	Да
Горелов Дмитрий Витальевич	Нет

Информация о наличии отдельного структурного подразделения (подразделений) эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю (иного, отличного от ревизионной комиссии (ревизора), органа (структурного подразделения), осуществляющего внутренний контроль за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента), его задачах и функциях:

*Эмитентом сформирована Служба внутреннего аудита. Документом, определяющим статус, задачи и функции Службы внутреннего аудита, является Положение о внутреннем аудите. Положение о внутреннем аудите раскрыто в сети Интернет на странице, используемой для раскрытия информации. Действующая по состоянию на дату окончания отчетного квартала редакция Положения о внутреннем аудите утверждена 30.09.2016 решением Совета директоров Эмитента, Протокол № 171 от 30.09.2016.*

*Положение о внутреннем аудите определяет следующие задачи Службы внутреннего аудита:*

- 1. содействие Генеральному директору Общества и работникам Общества в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению Обществом;*
- 2. координация деятельности с внешним аудитором Общества, а также лицами, оказывающими услуги по консультированию в области управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления;*
- 3. проведение в рамках установленного порядка внутреннего аудита подконтрольных обществ;*
- 4. подготовка и предоставление Совету директоров Общества и Генеральному директору Общества отчетов об итогах осуществления внутреннего аудита;*
- 5. проверка соблюдения Генеральным директором Общества и его работниками положений законодательства и внутренних документов Общества, касающихся инсайдерской информации и борьбы с коррупцией, соблюдения требований внутренних документов, устанавливающих этические принципы и корпоративные ценности Общества.*

**Функциями Службы внутреннего аудита, является:**

1. *оценка эффективности системы внутреннего контроля;*
2. *оценка эффективности системы управления рисками;*
3. *оценка корпоративного управления.*

Информация о наличии у эмитента отдельного структурного подразделения (службы) внутреннего аудита, его задачах и функциях:

*Эмитентом создано специальное структурное подразделение (Служба внутреннего аудита) внутреннего аудита, статус, задачи и функции которого определены внутренним документом, утвержденным Советом директоров Эмитента - Положением о внутреннем аудите;*

*действующая по состоянию на дату окончания отчетного квартала редакция Положения о внутреннем аудите утверждена 30.09.2016 решением Совета директоров Эмитента, Протокол № 171 от 30.09.2016. текст Положения о внутреннем аудите раскрыто в сети Интернет на странице, используемой Эмитентом для раскрытия информации. Подробные сведения о задачах и функциях Службы внутреннего аудита приведены в разделе настоящего пункта, содержащем сведения об отдельном структурном подразделении Эмитента по управлению рисками и внутреннему контролю.*

*Политика эмитента в области управления рисками и внутреннего контроля описана эмитентом в п.2.4. настоящего ежеквартального отчета*

*Эмитентом утвержден (одобрен) внутренний документ эмитента, устанавливающий правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации.*

Сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

*Эмитентом утвержден (одобрен) внутренний документ эмитента, устанавливающий правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации.*

*Правила по предотвращению использования служебной (инсайдерской) информации изложены в Положении об инсайдерах АО "Эталон ЛенСпецСМУ", утвержденном решением Совета директоров Эмитента (протокол № 228 от 04.06.2018 г. ) и раскрытом в установленном законодательством о рынке ценных бумаг порядке на страницах в сети Интернет, используемых Эмитентом для раскрытия информации (<http://finance.lenspecsmu.ru/> и <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065>).*

Дополнительная информация: *Отсутствует*

## **5.5. Информация о лицах, входящих в состав органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *Ревизионная комиссия*

ФИО: *Степко Александр Сергеевич*

Год рождения: *1959*

Образование:

*Высшее образование*

*1. Ленинградский ордена Ленина кораблестроительный институт, инженер-механик.*

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2001	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Начальник службы безопасности
2005	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Ревизионной комиссии
2014	2014	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель Генерального директора - Директор

			службы безопасности
2015	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Заместитель Генерального директора по безопасности - Директор службы безопасности
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Заместитель Генерального директора по безопасности - Директор службы безопасности
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Ревизионной комиссии
2016	настоящее время	АО "ЦУН"	Член Ревизионной комиссии
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Заместитель директора службы безопасности - Директор службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Ревизионной комиссии

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

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

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***Лицо указанных долей не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

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

ФИО: ***Головачев Павел Юрьевич***

Год рождения: ***1981***

Образование:

***1. Санкт-Петербургский Государственный университет экономики и финансов, экономист;***  
Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2012	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Заместитель главного бухгалтера - Начальник отдела трансформации и консолидации отчетности по

			МСФО - Заместитель главного финансового директора (CFO) по международной отчетности
2013	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2014	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Первый заместитель главного бухгалтера - Директор по корпоративной отчетности ГК "Эталон"
2015	настоящее время	ООО "Клешня"	Генеральный директор
2016	2016	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Совета директоров
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель финансового директора - Директор по учету, отчетности и налогам ГК "Эталон"
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Член Ревизионной комиссии
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Ревизионной комиссии
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Заместитель финансового директора - Директор по учету, отчетности и налогам ГК "Эталон"

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

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

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитент: ***Лицо указанных долей не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

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

ФИО: ***Иванов Дмитрий Алексеевич***

Год рождения: ***1983***

Образование:

***Высшее образование***

***1. Санкт-Петербургский государственный университет, бакалавр юриспруденции***

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2012	2013	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Заместитель начальника Корпоративного отдела
2013	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Начальник отдела Налогового планирования
2014	2016	ЗАО "ГК "Эталон"	Начальник отдела Налогового планирования
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель директора Юридического департамента
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Заместитель директора Юридического департамента
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Ревизионной комиссии

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

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

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***Лицо указанных долей не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: ***Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось***

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

ФИО: ***Гортлишвили Шота Алексеевич***

Год рождения: ***1976***

Образование:

***Высшее образование***

- 1. Санкт-Петербургский Государственный Университет экономики и финансов, бакалавр экономики;***
- 2. Санкт-Петербургский Государственный Университет экономики и финансов, экономист.***

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2011	2014	ООО "Бюро имущественных операций"	руководитель финансово-экономического управления
2014	2016	ООО "Типографский комплекс "ДЕВИЗ"	Финансовый директор
2016	2016	ООО "Типографский комплекс "ДЕВИЗ"	Руководитель проекта

			автоматизации
2016	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель директора финансовой службы
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Заместитель директора финансовой службы
2018	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Член Ревизионной комиссии

**Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет**

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

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: **Лицо указанных долей не имеет**

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Указанных родственных связей нет**

Сведения о привлечении такого лица к административной ответственности за правонарушения в области финансов, налогов и сборов, рынка ценных бумаг или уголовной ответственности (наличии судимости) за преступления в сфере экономики или за преступления против государственной власти: **Лицо к указанным видам ответственности не привлекалось**

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

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: **Иное**  
**Служба внутреннего аудита**

Информация о руководителе такого отдельного структурного подразделения (органа) эмитента  
Наименование должности руководителя структурного подразделения: **Начальник Службы внутреннего аудита**  
ФИО: **Оганян Мария Александровна**  
Год рождения: **1983**

Образование:

**Высшее образование.**

**1. Санкт-Петербургский Торгово-экономический институт, экономист;**

**2. Санкт-Петербургский Государственный университет, филолог преподаватель.**

Все должности, занимаемые данным лицом в эмитенте и других организациях за последние 5 лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2011	2014	ЗАО "Управляющая компания "Эталон"	Заместитель начальника Службы внутреннего аудита
2013	2014	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Начальник Службы внутреннего контроля и аудита
2014	2016	ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Начальник Службы внутреннего аудита

2014	2017	ЗАО "ГК "Эталон"	Заместитель начальника Службы внутреннего аудита
2016	2017	АО ССМО "ЛенСпецСМУ"	Начальник Службы внутреннего аудита
2017	настоящее время	АО "ГК "Эталон"	Заместитель начальника Службы внутреннего аудита
2017	настоящее время	АО "Эталон ЛенСпецСМУ"	Начальник Службы внутреннего аудита

***Доли участия в уставном капитале эмитента/обыкновенных акций не имеет***

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

Доли участия лица в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) дочерних и зависимых обществ эмитента: ***Лицо указанных долей не имеет***

Сведения о характере любых родственных связей с иными лицами, входящими в состав органов управления эмитента и/или органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Указанных родственных связей нет***

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

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

**5.6. Сведения о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента**

**Вознаграждения**

По каждому органу контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента (за исключением физического лица, занимающего должность (осуществляющего функции) ревизора эмитента) описываются с указанием размера все виды вознаграждения, включая заработную плату членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, являющихся (являвшихся) его работниками, в том числе работающих (работавших) по совместительству, премии, комиссионные, вознаграждения, отдельно выплачиваемые за участие в работе соответствующего органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, иные виды вознаграждения, которые были выплачены эмитентом в течение соответствующего отчетного периода, а также описываются с указанием размера расходы, связанные с исполнением функций членов органов контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента, компенсированные эмитентом в течение соответствующего отчетного периода.

Единица измерения: ***тыс. руб.***

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: ***Ревизионная комиссия***

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2018, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году: *Вознаграждение членам Ревизионной комиссии, являющимися работниками Эмитента, выплачивается в соответствии с заключенными с ними трудовыми договорами и локальными нормативными актами, регулирующими вопросы выплаты вознаграждения работникам Эмитента. Иные соглашения относительно таких выплат отсутствуют.*

Наименование органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента: *Служба внутреннего аудита*

Вознаграждение за участие в работе органа контроля

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование показателя	2018, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа контроля за финансово-хозяйственной деятельностью эмитента	0
Заработная плата	170
Премии	17
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	36
<b>ИТОГО</b>	<b>223</b>

Сведения о существующих соглашениях относительно таких выплат в текущем финансовом году: *Вознаграждение работникам Службы внутреннего аудита выплачивается на основании заключенных с такими работниками трудовых договоров и действующих у Эмитента локальных нормативных актов, регулирующих вопросы выплаты вознаграждения работникам Эмитента. Иные соглашения относительно выплат вознаграждения работникам Службы внутреннего аудита отсутствуют.*

Компенсации

Единица измерения: *тыс. руб.*

Наименование органа контроля(структурного подразделения)	2018, 6 мес.
Ревизионная комиссия	0
Служба внутреннего аудита	0

Дополнительная информация:

*В отчётном периоде компенсации лицам, входящим в состав органов контроля, не выплачивались.*

Дополнительная информация: *отсутствует*

### 5.7. Данные о численности и обобщенные данные о составе сотрудников (работников) эмитента, а также об изменении численности сотрудников (работников) эмитента

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2018, 6 мес.
Средняя численность работников, чел.	401
Фонд начисленной заработной платы работников за отчетный период	499 831 741
Выплаты социального характера работников за отчетный период	5 917 707

*Сотрудниками, оказывающими существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента (ключевыми сотрудниками) являются:*

- *Генеральный директор – Щербина Геннадий Филиппович;*
- *Главный бухгалтер – Ушакова Елена Владимировна.*

*Сотрудниками (работниками) Эмитента профсоюзный орган не создан.*

### 5.8. Сведения о любых обязательствах эмитента перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

*Эмитент не имеет обязательств перед сотрудниками (работниками), касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента*

## Раздел VI. Сведения об участниках (акционерах) эмитента и о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность

### 6.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников) эмитента

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания отчетного квартала: **2**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: **0**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **2**

Дата составления списка лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иного списка лиц, составленного в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента): **18.06.2018**

Владельцы обыкновенных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **2**

Информация о количестве собственных акций, находящихся на балансе эмитента на дату окончания отчетного квартала

*Собственных акций, находящихся на балансе эмитента нет*

Информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным ему организациям

*Акции эмитента, принадлежащих подконтрольным ему организациям нет*

### 6.2. Сведения об участниках (акционерах) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций, а также сведения о контролирующих таких участников (акционеров) лицах, а в случае отсутствия таких лиц о таких участниках (акционерах), владеющих не менее чем 20 процентами уставного капитала или не менее чем 20 процентами их обыкновенных акций

Участники (акционеры) эмитента, владеющие не менее чем пятью процентами его уставного капитала

или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций

**1.**

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "Группа компаний "Эталон"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "ГК "Эталон"*

Место нахождения

*197348 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Богатырский проспект 2, литер А, каб. 4.12*

ИНН: *7814116230*

ОГРН: *1027807571175*

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: *99.999857%*

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: *99.999857%*

Лица, контролирующие участника (акционера) эмитента

**1.1.**

Полное фирменное наименование: *ETALON GROUP LIMITED (ЭТАЛОН ГРУП ЛИМИТЕД)*

Сокращенное фирменное наименование: *ETALON GROUP LIMITED (ЭТАЛОН ГРУП ЛИМИТЕД)*

Место нахождения

*Kunp, , ARCH. MAKARIOU III, 2-4 CAPITAL CENTER, 9TH FLOOR 1065, NICOSIA, CYPRUS (АРХ. МАКАРИУ III, 2-4, КЭПИТАЛ ЦЕНТР, 9-Й ЭТАЖ, 1065, НИКОСИЯ, КИПР)*

Основание, в силу которого лицо, контролирующее участника (акционера) эмитента, осуществляет такой контроль (участие в юридическом лице, являющемся участником (акционером) эмитента, заключение договора простого товарищества, заключение договора поручения, заключение акционерного соглашения, заключение иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) юридического лица, являющегося участником (акционером) эмитента):

*участие в юридическом лице, являющемся участником (акционером) эмитента*

Признак осуществления лицом, контролирующим участника (акционера) эмитента, такого контроля : *право распоряжаться более 50 процентами голосов в высшем органе управления юридического лица, являющегося участником (акционером) эмитента*

Вид контроля: *прямой контроль*

Размер доли такого лица в уставном (складочном) капитале участника (акционера) эмитента, %: *98.8356*

Доля принадлежащих такому лицу обыкновенных акций участника (акционера) эмитента, %: *98.8356*

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: *0%*

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: *0%*

Иные сведения, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: *нет.*

### **6.3. Сведения о доле участия государства или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права ('золотой акции')**

Сведения об управляющих государственными, муниципальными пакетами акций: *Указанных лиц нет*

Лица, которые от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования осуществляют функции участника (акционера) эмитента: *Указанных лиц нет*

Наличие специального права на участие Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в управлении эмитентом - акционерным обществом ('золотой акции'), срок действия специального права ('золотой акции'): *Указанное право не предусмотрено*

### **6.4. Сведения об ограничениях на участие в уставном капитале эмитента**

*Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет*

**6.5. Сведения об изменениях в составе и размере участия акционеров (участников) эмитента, владеющих не менее чем пятью процентами его уставного капитала или не менее чем пятью процентами его обыкновенных акций**

Составы акционеров (участников) эмитента, владевших не менее чем пятью процентами уставного капитала эмитента, а для эмитентов, являющихся акционерными обществами, - также не менее пятью процентами обыкновенных акций эмитента, определенные на дату списка лиц, имевших право на участие в каждом общем собрании акционеров (участников) эмитента, проведенном за последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года и до даты окончания отчетного квартала по данным списка лиц, имевших право на участие в каждом из таких собраний

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **21.02.2017**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество "Группа компаний "Эталон"*

Сокращенное фирменное наименование: *ЗАО "ГК "Эталон"*

Место нахождения: *197348, Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 2, литер А*

ИНН: *7814116230*

ОГРН: *1027807571175*

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **99.999857**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **99.999857**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **14.08.2017**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "Группа компаний "Эталон"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "ГК "Эталон"*

Место нахождения: *197348, Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 2, литер А*

ИНН: *7814116230*

ОГРН: *1027807571175*

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **99.999857**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **99.999857**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **26.03.2018**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "Группа компаний "Эталон"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "ГК "Эталон"*

Место нахождения: *197348, Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 2, литер А, каб. 4.12*

ИНН: *7814116230*

ОГРН: *1027807571175*

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: **99.999857**

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: **99.999857**

Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (участников) эмитента: **18.06.2018**

Список акционеров (участников)

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "Группа компаний "Эталон"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "ГК "Эталон"*

Место нахождения: *197348, Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 2, литер А, каб. 4.12*

ИНН: *7814116230*

ОГРН: *1027807571175*

Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %: *99.999857*

Доля принадлежавших лицу обыкновенных акций эмитента, %: *99.999857*

Дополнительная информация: Отсутствует

#### **6.6. Сведения о совершенных эмитентом сделках, в совершении которых имелась заинтересованность**

*Указанных сделок не совершалось*

#### **6.7. Сведения о размере дебиторской задолженности**

На 30.06.2018 г.

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	Значение показателя
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков	3 298 122 286
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность по векселям к получению	42 088 000
в том числе просроченная	0
Дебиторская задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал	0
в том числе просроченная	0
Прочая дебиторская задолженность	30 151 891 714
в том числе просроченная	0
Общий размер дебиторской задолженности	33 492 102 000
в том числе общий размер просроченной дебиторской задолженности	0

Дебиторы, на долю которых приходится не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности за указанный отчетный период

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "ЖК Московский"*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО "ЖК Московский"*

Место нахождения: *196084, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 115, лит. А*

ИНН: *7810843481*

ОГРН: *1117847434198*

Сумма дебиторской задолженности: *511 756 476,00*

Единица измерения: *руб.*

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): *Просроченная задолженность отсутствует.*

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: *Да*

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: *100%*

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: *0%*

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: *0%*

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "Теплосеть Санкт-Петербурга"*  
Сокращенное фирменное наименование: *АО "Теплосеть Санкт-Петербурга"*  
Место нахождения: *196211, г. Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.73, к. 2 лит. А.*  
ИНН: *7810577007*  
ОГРН: *1107847010941*

Сумма дебиторской задолженности: *934 101 623,00*

Единица измерения: *руб.*

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): *Просроченная задолженность отсутствует.*

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: *Нет*

Полное фирменное наименование: *Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение "Дирекция транспортного строительства"*

Сокращенное фирменное наименование: *СПБ ГКУ "Дирекция транспортного строительства"*

Место нахождения: *194044, Санкт-Петербург, Нейшлотский пер., д.8*

ИНН: *7825342390*

ОГРН: *1037843033029*

Сумма дебиторской задолженности: *348 250 721,00*

Единица измерения: *руб.*

Размер и условия просроченной дебиторской задолженности (процентная ставка, штрафные санкции, пени): *Просроченная задолженность отсутствует.*

Дебитор является аффилированным лицом эмитента: *Нет*

## **Раздел VII. Бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента и иная финансовая информация**

### **7.1. Годовая бухгалтерская(финансовая) отчетность эмитента**

Не указывается в данном отчетном квартале

### **7.2. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента**

*Промежуточная бухгалтерская отчетность Эмитента, составленная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (РСБУ), за отчетный период, состоящий из 6 месяцев 2018 г. приведена в приложении № 1 к настоящему Ежеквартальному отчету.*

### **7.3. Консолидированная финансовая отчетность эмитента**

2017 - МСФО/GAAP

Стандарты (правила), в соответствии с которыми составлена консолидированная финансовая отчетность, раскрываемая в настоящем пункте ежеквартального отчета

**МСФО**

Состав отчетности, прилагаемой к настоящему ежеквартальному отчету:

*Информация приводится в приложении № 2 к настоящему Ежеквартальному отчету*

### **7.4. Сведения об учетной политике эмитента**

*Изменения в составе информации настоящего пункта в отчетном квартале не происходили*

#### **7.5. Сведения об общей сумме экспорта, а также о доле, которую составляет экспорт в общем объеме продаж**

*Эмитент не осуществляет экспорт продукции (товаров, работ, услуг)*

#### **7.6. Сведения о существенных изменениях, произошедших в составе имущества эмитента после даты окончания последнего завершенного отчетного года**

Сведения о существенных изменениях в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала

*Существенных изменений в составе имущества эмитента, произошедших в течение 12 месяцев до даты окончания отчетного квартала, не было*

Дополнительная информация: *нет*

#### **7.7. Сведения об участии эмитента в судебных процессах в случае, если такое участие может существенно отразиться на финансово-хозяйственной деятельности эмитента**

*Эмитент не участвовал/не участвует в судебных процессах, которые отразились/могут отразиться на финансово-хозяйственной деятельности, в течение периода с даты начала последнего завершенного финансового года и до даты окончания отчетного квартала*

### **Раздел VIII. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им эмиссионных ценных бумагах**

#### **8.1. Дополнительные сведения об эмитенте**

##### **8.1.1. Сведения о размере, структуре уставного капитала эмитента**

Размер уставного капитала эмитента на дату окончания отчетного квартала, руб.: **2 100 200 000**

Обыкновенные акции

Общая номинальная стоимость: **2 100 200 000**

Размер доли в УК, %: **100**

Привилегированные

Общая номинальная стоимость: **0**

Размер доли в УК, %: **0**

Указывается информация о соответствии величины уставного капитала, приведенной в настоящем пункте, учредительным документам эмитента:

*Величина уставного капитала, приведенная в настоящем пункте, соответствует учредительным документам эмитента.*

##### **8.1.2. Сведения об изменении размера уставного капитала эмитента**

*Изменений размера УК за данный период не было*

##### **8.1.3. Сведения о порядке созыва и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента**

Наименование высшего органа управления эмитента: *Высшим органом управления Эмитента является Общее собрание акционеров (далее – Собрание) (п. 8.1 Устава Эмитента).*

Порядок уведомления акционеров (участников) о проведении собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

*Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 20 дней, а сообщение о проведении Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, - не позднее чем за 30 дней до даты его проведения. В случаях, предусмотренных п. 2 и 8 ст. 53 Федерального Закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах" (далее - Закон), сообщение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 50 дней до дня его проведения. В указанные сроки сообщение о проведении Общего собрания акционеров доводится до сведения*

лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров и зарегистрированных в реестре акционеров Общества, путем размещения (раскрытия) в соответствии с законодательством о рынке ценных бумаг сообщения о существенном факте или иного сообщения, содержащего все предусмотренные действующим законодательством сведения, подлежащие включению в сообщение о проведении Общего собрания акционеров. Указанное сообщение размещается (раскрывается) в порядке, предусмотренном для раскрытия сообщений о существенных фактах в информационном ресурсе, обновляемом в режиме реального времени и предоставляемом уполномоченным информационным агентством, а также на следующей странице в сети Интернет: <http://www.e-finance.lenspecsmti.ru;> <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065>

Лица (органы), которые вправе созывать (требовать проведения) внеочередного собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок направления (предъявления) таких требований:

*Органом управления Эмитента, к компетенции которого относится созыв внеочередного общего собрания акционеров, является Совет директоров Эмитента (пп. 2 п. 1 ст. 65 Закона, п. 9.2.2 Устава Эмитента).*

*Лица, обладающие правом созывать (требовать проведения) внеочередного общего собрания акционеров, перечислены в ст. 55 Закона. Согласно пункту 1 указанной статьи внеочередное общее собрание акционеров проводится по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества на основании его собственной инициативы, требования ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества на дату предъявления требования.*

*Порядок направления (предъявления) требований о созыве внеочередного общего собрания акционеров предусмотрен ст. 55 Закона, а также Положением о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров утвержденным Приказом ФСФР от 2 февраля 2012 г. N 12-6/пз-н.*

*Статья 55 Закона предусматривает следующий порядок направления (предъявления) требований о созыве внеочередного общего собрания акционеров:*

*В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. В требовании о проведении внеочередного общего собрания акционеров могут содержаться формулировки решений по каждому из этих вопросов, а также предложение о форме проведения общего собрания акционеров. В случае, если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров содержит предложение о выдвижении кандидатов, на такое предложение распространяются соответствующие положения ст. 53 Закона.*

*Совет директоров общества не вправе вносить изменения в формулировки вопросов повестки дня, формулировки решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного общего собрания акционеров, созываемого по требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества.*

*В случае, если требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров исходит от акционеров (акционера), оно должно содержать имена (наименования) акционеров (акционера), требующих созыва такого собрания, и указание количества, категории (типа) принадлежащих им акций.*

*Требование о созыве внеочередного общего собрания акционеров подписывается лицами (лицом), требующими созыва внеочередного общего собрания акционеров.*

*В течение пяти дней с даты предъявления требования ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества, о созыве внеочередного общего собрания акционеров советом директоров общества должно быть принято решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров либо об отказе в его созыве.*

*Решение об отказе в созыве внеочередного общего собрания акционеров по требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества, может быть принято в случае, если:*

*не соблюден установленный ст. 55 и (или) п. 1 ст. 84.3 Закона порядок предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания акционеров;*

*акционеры (акционер), требующие созыва внеочередного общего собрания акционеров, не являются владельцами предусмотренного п. 1 ст. 55 Закона количества голосующих акций*

общества;

ни один из вопросов, предложенных для внесения в повестку дня внеочередного общего собрания акционеров, не отнесен к его компетенции и (или) не соответствует требованиям Закона и иных правовых актов Российской Федерации.

Решение совета директоров общества о созыве внеочередного общего собрания акционеров или мотивированное решение об отказе в его созыве направляется лицам, требующим его созыва, не позднее трех дней с момента принятия такого решения. Если требование о проведении внеочередного общего собрания акционеров поступило в общество от лиц, которые не зарегистрированы в реестре акционеров общества и дали указание (инструкцию) лицу, осуществляющему учет их прав на акции, указанное решение совета директоров (наблюдательного совета) общества направляется таким лицам не позднее трех дней со дня его принятия в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах для предоставления информации и материалов лицам, осуществляющим права по ценным бумагам.

В случае, если в течение установленного Законом срока советом директоров общества не принято решение о созыве внеочередного общего собрания акционеров или принято решение об отказе в его созыве, орган общества или лица, требующие его созыва, вправе обратиться в суд с требованием о понуждении общества провести внеочередное общее собрание акционеров. Положение о дополнительных требованиях к порядку подготовки, созыва и проведения общего собрания акционеров, утвержденное Приказом ФСФР от 2 февраля 2012 г. N 12-6/пз-н. (далее для целей раздела 8.1.3. настоящего Ежеквартального отчёта - Положение), предусматривает следующие дополнительные требования к порядку направления (предъявления) требования о созыве внеочередного общего собрания акционеров:

Предложения о внесении вопросов в повестку дня и предложения о выдвигении кандидатов в органы управления и иные органы общества (далее - предложения в повестку дня) могут быть внесены, а требования о проведении внеочередного общего собрания представлены путем:

направления почтовой связью или через курьерскую службу по адресу (месту нахождения) единоличного исполнительного органа (по адресу управляющего или адресу (месту нахождения) постоянно действующего исполнительного органа управляющей организации) общества, содержащемуся в едином государственном реестре юридических лиц, по адресам, указанным в уставе общества или внутреннем документе общества, регулирующем деятельность общего собрания;

вручения под роспись лицу, осуществляющему функции единоличного исполнительного органа общества, председателю совета директоров (наблюдательного совета) общества, корпоративному секретарю общества, если в обществе предусмотрена такая должность, или иному лицу, уполномоченному принимать письменную корреспонденцию, адресованную обществу;

направления иным способом (в том числе электрической связью, включая средства факсимильной и телеграфной связи, электронной почтой с использованием электронной цифровой подписи) в случае, если это предусмотрено уставом или иным внутренним документом общества, регулирующим деятельность общего собрания.

Предложение в повестку дня общего собрания и требование о проведении внеочередного общего собрания признаются поступившими от тех акционеров, которые (представители которых) их подписали.

Доля голосующих акций, принадлежащих акционеру (акционерам), требующему проведения внеочередного общего собрания, определяется на дату предъявления (представления) указанного требования.

Датой поступления требования о проведении внеочередного общего собрания (датой предъявления (представления) требования о проведении внеочередного общего собрания) является:

если предложение в повестку дня общего собрания или требование о проведении внеочередного общего собрания направлено простым письмом или иным простым почтовым отправлением - дата получения почтового отправления адресатом;

если предложение в повестку дня общего собрания или требование о проведении внеочередного общего собрания направлено заказным письмом или иным регистрируемым почтовым отправлением - дата вручения почтового отправления адресату под расписку;

если предложение в повестку дня общего собрания или требование о проведении внеочередного общего собрания направлено через курьерскую службу - дата вручения курьером;

если предложение в повестку дня общего собрания или требование о проведении внеочередного общего собрания вручено под роспись - дата вручения;

если предложение в повестку дня общего собрания или требование о проведении

*внеочередного общего собрания направлено электрической связью, электронной почтой или иным способом, предусмотренным уставом или иным внутренним документом общества, регулирующим деятельность общего собрания, - дата, определенная уставом общества или иным внутренним документом общества, регулирующим деятельность общего собрания.*

*В случае если требование о проведении внеочередного общего собрания подписано представителем акционера, действующим в соответствии с полномочиями, основанными на доверенности, к такому предложению (требованию) должна прилагаться доверенность (копия доверенности, засвидетельствованная в установленном порядке), содержащая сведения о представляемом и представителе, которые в соответствии с Законом должны содержаться в доверенности на голосование, оформленная в соответствии с требованиями Закона к оформлению доверенности на голосование.*

*В случае если требование о проведении внеочередного общего собрания подписано акционером (его представителем), права на акции которого учитываются по счету депо в депозитарии, осуществляющем учет прав на указанные акции, к такому предложению (требованию) должна прилагаться выписка по счету депо акционера в соответствующем депозитарии.*

Порядок определения даты проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента:

*Эмитент обязан ежегодно проводить годовое Общее собрание акционеров. Годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее, чем через два месяца и не позднее, чем через шесть месяцев после окончания отчетного года (п. 1 ст. 47 Закона).*

*Внеочередное общее собрание акционеров, созываемое по требованию ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 процентов голосующих акций общества, должно быть проведено в течение 40 дней с момента представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров (п. 2 ст. 55 Закона).*

*Если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 75 дней с даты представления требования о проведении внеочередного общего собрания акционеров, если более короткий срок не предусмотрен уставом общества. В этом случае совет директоров (наблюдательный совет) общества обязан определить дату, до которой будут приниматься предложения акционеров о выдвижении кандидатов для избрания в совет директоров общества (п. 2 ст. 55 Закона). В случаях, когда в соответствии со статьями 68 - 70 Закона совет директоров общества обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания акционеров, такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 40 дней с момента принятия решения о его проведении советом директоров (п. 3 ст. 55 Закона).*

*В случаях, когда в соответствии с Законом совет директоров общества обязан принять решение о проведении внеочередного общего собрания акционеров для избрания членов совета директоров общества, такое общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 70 дней с момента принятия решения о его проведении советом директоров общества (п. 3 ст. 55 Закона).*

*При этом, конкретные дата, место, время, проведения собрания акционеров определяется решением Совета директоров (п. 1 ст. 54 Закона).*

Лица, которые вправе вносить предложения в повестку дня собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок внесения таких предложений:

*В соответствии с требованиями Закона акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в совет директоров общества, коллегияльный исполнительный орган, ревизионную комиссию (ревизоры) и счетную комиссию общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа. Такие предложения должны поступить в общество не позднее чем через 30 дней после окончания отчетного года (п. 1 ст. 53 Закона).*

*В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов совета директоров (наблюдательного совета) общества, акционеры или акционер, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентами голосующих акций общества, вправе предложить кандидатов для избрания в совет директоров общества, число которых не может превышать количественный состав совета директоров*

*(наблюдательного совета) общества. Такие предложения должны поступить в общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного общего собрания акционеров (п. 2 ст. 53 Закона).*

*В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного общего собрания акционеров содержит вопрос об образовании единоличного исполнительного органа общества и (или) о досрочном прекращении полномочий этого органа в соответствии с п. 6 и ст. 69 Закона, акционеры или акционер, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 процентов голосующих акций общества, вправе предложить кандидата на должность единоличного исполнительного органа общества. Такие предложения должны поступить в общество не менее чем за 30 дней до даты проведения внеочередного общего собрания акционеров (п. 2 ст. 53 Закона). Порядок внесения предложений в повестку дня аналогичен порядку предъявления требования о созыве внеочередного общего собрания акционеров и указан в разделе настоящего Ежеквартального отчёта, посвящённом порядку предъявления требований о созыве внеочередного общего собрания акционеров.*

*Помимо вопросов, предложенных для включения в повестку дня общего собрания акционеров акционерами, а также в случае отсутствия таких предложений, отсутствия или недостаточного количества кандидатов, предложенных акционерами для образования соответствующего органа, совет директоров общества вправе включать в повестку дня общего собрания акционеров вопросы или кандидатов в список кандидатур по своему усмотрению (п. 7 ст. 53 Закона).*

Лица, которые вправе ознакомиться с информацией (материалами), предоставляемой (предоставляемыми) для подготовки и проведения собрания (заседания) высшего органа управления эмитента, а также порядок ознакомления с такой информацией (материалами):

*Информация (материалы), подлежащая предоставлению лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров при подготовке и проведении общего собрания акционеров, в течение 20 дней, а в случае проведения общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации общества, в течение 30 дней до проведения общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа общества и иных местах, адреса которых указаны в сообщении о проведении общего собрания акционеров. Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в общем собрании акционеров, во время его проведения.*

*Общество обязано по требованию лица, имеющего право на участие в общем собрании акционеров, предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление (п. 3 ст. 52 Закона).*

Порядок оглашения (доведения до сведения акционеров (участников) эмитента) решений, принятых высшим органом управления эмитента, а также итогов голосования:

*Решения, принятые общим собранием акционеров, и итоги голосования могут оглашаться на общем собрании акционеров, в ходе которого проводилось голосование, а также должны доводиться до сведения лиц, включенных в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, в форме отчета об итогах голосования в порядке, предусмотренном для сообщения о проведении общего собрания акционеров, не позднее четырех рабочих дней после даты закрытия общего собрания акционеров или даты окончания приема бюллетеней при проведении общего собрания акционеров в форме заочного голосования.*

*В случае, если на дату составления списка лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, зарегистрированным в реестре акционеров общества лицом являлся номинальный держатель акций, информация, содержащаяся в отчете об итогах голосования, предоставляется номинальному держателю акций в соответствии с правилами законодательства Российской Федерации о ценных бумагах для предоставления информации и материалов лицам, осуществляющим права по ценным бумагам (п. 4 ст. 62 Закона). Информация в настоящем разделе ежеквартального отчета приведена в соответствии с законодательством и редакцией Устава, в случае изменения законодательства Эмитент будет руководствоваться действующим законодательством.*

#### **8.1.4. Сведения о коммерческих организациях, в которых эмитент владеет не менее чем пятью процентами уставного капитала либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций**

Список коммерческих организаций, в которых эмитент на дату окончания последнего отчетного квартала владеет не менее чем пятью процентами уставного (складочного) капитала (паевого фонда) либо не менее чем пятью процентами обыкновенных акций

**1. Полное фирменное наименование: *Закрытое акционерное общество "Санкт-Петербургский Мировой Финансовый и Торговый Центр"***

Сокращенное фирменное наименование: ***ЗАО "СПб МФТЦ"***

Место нахождения

***194017 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Энгельса проспект 50***

ИНН: ***7803071996***

ОГРН: ***1027809243550***

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: ***71%***

Доля принадлежащих эмитенту обыкновенных акций такого акционерного общества: ***71%***

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: ***0%***

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: ***0%***

**2. Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью "ДАЙКАР"***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО "ДАЙКАР"***

Место нахождения

***127051 Российская Федерация, Москва, Цветной бульвар 22 стр. 1***

ИНН: ***7701256606***

ОГРН: ***1027739839896***

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: ***100%***

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: ***0%***

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: ***0%***

**3. Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Управление механизации «Эталон»***

Сокращенное фирменное наименование: ***ООО «УМ «Эталон»***

Место нахождения

***197348 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Богатырский проспект 2, литер А***

ИНН: ***7810048170***

ОГРН: ***1057813303767***

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: ***20.36%***

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: ***0%***

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: ***0%***

**4. Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "ЗАТОНСКОЕ"***

Сокращенное фирменное наименование: ***АО "ЗАТОНСКОЕ"***

Место нахождения

***143409 Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, Светлая 3А стр. 2***

ИНН: ***5024062326***

ОГРН: ***1035004473426***

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: ***48%***

Доля принадлежащих эмитенту обыкновенных акций такого акционерного общества: ***48%***

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: ***0%***

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: ***0%***

**5. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ЭталонАктив"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ЭталонАктив"**

Место нахождения

**197348 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Богатырский проспект 2 литер А**

ИНН: **7814167570**

ОГРН: **1157847008219**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**6. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Дмитровская"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "УК "Дмитровская"**

Место нахождения

**127247 Российская Федерация, Москва, Дмитровское шоссе 107 стр. 3, эт.1, пом. I, ком.1-6**

ИНН: **7713414857**

ОГРН: **1167746414736**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**7. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ЛС - Риэлти"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "ЛС-Риэлти"**

Место нахождения

**129345 Российская Федерация, Москва, Тайнинская, домовладение 9 стр. 7А**

ИНН: **7716829867**

ОГРН: **1167746692464**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **100%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**8. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Золотая звезда"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "Золотая звезда"**

Место нахождения

**143409 Российская Федерация, Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, Светлая 3А стр. 2**

ИНН: **5024145639**

ОГРН: **1145024004564**

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: **95.6666%**

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: **0%**

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: **0%**

**9. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ЖК Московский»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ЖК Московский»**

Место нахождения

**196084 Российская Федерация, Санкт-Петербург, Московский проспект 115 литер А, ком. 435**

ИНН: 7810843481

ОГРН: 1117847434198

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: 100%

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0%

**10. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АНМ Девелопмент»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «АНМ Девелопмент»**

Место нахождения

**192029 Российская Федерация, Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны 70 корп. 2, литера А, пом. 1-Н, ком. 120**

ИНН: 7811631401

ОГРН: 1167847471868

Доля эмитента в уставном капитале коммерческой организации: 100%

Доля участия лица в уставном капитале эмитента: 0%

Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента: 0%

#### **8.1.5. Сведения о существенных сделках, совершенных эмитентом**

*Указанные сделки в течение данного периода не совершались*

#### **8.1.6. Сведения о кредитных рейтингах эмитента**

В случае присвоения эмитенту и (или) ценным бумагам эмитента кредитного рейтинга (рейтингов) по каждому из известных эмитенту кредитных рейтингов за последний заверченный отчетный год, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала указываются

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Сокращенное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Место нахождения: *125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр.2*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

*www.standardandpoors.com*

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *Долгосрочный рейтинг по обязательствам в иностранной валюте, значение: B+*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
	Изменения кредитного рейтинга отсутствуют

*29 июня 2017 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить долгосрочный рейтинг Эмитента по обязательствам в иностранной валюте на уровне B+.*

*26 июня 2018 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить долгосрочный рейтинг Эмитента по обязательствам в иностранной валюте на уровне B+.*

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Сокращенное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Место нахождения: *125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр.2*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

*www.standardandpoors.com*

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *Краткосрочный рейтинг по обязательствам в иностранной валюте, значение В*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
	Изменения кредитного рейтинга отсутствуют

*29 июня 2017 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить краткосрочный рейтинг Эмитента по обязательствам в иностранной валюте на уровне В.*

*26 июня 2018 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить краткосрочный рейтинг Эмитента по обязательствам в иностранной валюте на уровне В.*

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Сокращенное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Место нахождения: *125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр.2*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

*www.standardandpoors.com*

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *Долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте, значение В+*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
	Изменения кредитного рейтинга отсутствуют

*29 июня 2017 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить долгосрочный рейтинг Эмитента по обязательствам в*

национальной валюте на уровне B+.

26 июня 2018 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить долгосрочный рейтинг Эмитента по обязательствам в национальной валюте на уровне B+.

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Сокращенное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Место нахождения: *125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр.2*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

*www.standardandpoors.com*

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *Краткосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте, значение B*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
	Изменения кредитного рейтинга отсутствуют

29 июня 2017 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить краткосрочный рейтинг Эмитента по обязательствам в национальной валюте на уровне B.

26 июня 2018 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить краткосрочный рейтинг Эмитента по обязательствам в национальной валюте на уровне B.

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Сокращенное фирменное наименование: *Standard and Poor's International Services, Inc. (Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.)*

Место нахождения: *125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр.2*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

*www.standardandpoors.com*

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *Отсутствует*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
02.06.2017	Значение кредитного рейтинга отсутствует

*02 июня 2017 года международное рейтинговое агентство S&P Global Ratings отозвало рейтинги по российской национальной шкале. Решение об отзыве рейтингов было обусловлено изменениями российского законодательства, в связи с которыми рейтинги S&P Global Ratings по российской национальной шкале с 14 июля 2017 года не применяются для целей регулирования.*

Объект присвоения рейтинга: *ценные бумаги эмитента*

Сведения о ценных бумагах

Вид ценной бумаги: *облигации*

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: *серия 02, неконвертируемые процентные документарные облигации Эмитента на предъявителя с обязательным централизованным хранением*

Дата государственной регистрации выпуска: *20.11.2012*

Регистрационный номер: *4-02-17644-J*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.*

Сокращенное фирменное наименование: *Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.*

Место нахождения: *125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр.2*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

*www.standardandpoors.com*

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *Долгосрочный рейтинг по обязательствам в национальной валюте, значение B+*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
13.12.2017	Значение кредитного рейтинга отсутствует

*29 июня 2017 года рейтинговый комитет международного рейтингового агентства S&P Global Ratings принял решение подтвердить долгосрочный рейтинг облигаций серии 02 Эмитента по обязательствам в национальной валюте на уровне B+.*

*12 декабря 2017 года состоялось погашение облигаций серии 02 (истек срок обращения указанного выпуска, Эмитентом полностью исполнены обязательства перед владельцами облигаций в соответствии с эмиссионными документами).*

Объект присвоения рейтинга: *ценные бумаги эмитента*

Сведения о ценных бумагах

Вид ценной бумаги: *облигации*

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: *серия 02, неконвертируемые процентные документарные облигации Эмитента на предъявителя с обязательным централизованным хранением*

Дата государственной регистрации выпуска: *20.11.2012*

Регистрационный номер: *4-02-17644-J*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.*

Сокращенное фирменное наименование: *Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.*

Место нахождения: *125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр.2*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

[www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: **Отсутствует**

История изменения значений кредитного рейтинга за последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
02.06.2017	Значение кредитного рейтинга отсутствует

*02 июня 2017 года международное рейтинговое агентство S&P Global Ratings отозвало рейтинги по российской национальной шкале. Решение об отзыве рейтингов было обусловлено изменениями российского законодательства, в связи с которыми рейтинги S&P Global Ratings по российской национальной шкале с 14 июля 2017 года не применяются для целей регулирования.*

*12 декабря 2017 года состоялось погашение облигаций серии 02 (истек срок обращения указанного выпуска, Эмитентом полностью исполнены обязательства перед владельцами облигаций в соответствии с эмиссионными документами).*

Объект присвоения рейтинга: **ценные бумаги эмитента**

Сведения о ценных бумагах

Вид ценной бумаги: **облигации**

Серия, иные идентификационные признаки ценной бумаги: **серия 02, неконвертируемые процентные документарные облигации Эмитента на предъявителя с обязательным централизованным хранением**

Дата государственной регистрации выпуска: **20.11.2012**

Регистрационный номер: **4-02-17644-J**

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: **Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.**

Сокращенное фирменное наименование: **Standard and Poor's Credit Market Services Europe Ltd.**

Место нахождения: **125009, Москва, ул. Воздвиженка, 4/7, стр.2**

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

[www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com)

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: **Отсутствует**

История изменения значений кредитного рейтинга за последний завершённый финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
11.02.2016	Значение кредитного рейтинга отсутствует

*11 февраля 2016 года рейтинговым агентством принято решение об изменении подходов к присвоения рейтинговых оценок в странах, отнесенных к группе С (Россия, Казахстан и Украина), вследствие чего начиная с 11 февраля 2016 года рейтинговое агентство исключает использование ранее присвоенных рейтингов ожидаемого уровня возмещения долга после дефолта в данных юрисдикциях.*

*12 декабря 2017 года состоялось погашение облигаций серии 02 (истек срок обращения указанного*

выпуска, Эмитентом полностью исполнены обязательства перед владельцами облигаций в соответствии с эмиссионными документами).

Объект присвоения рейтинга: *эмитент*

Организация, присвоившая кредитный рейтинг

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "Рейтинговое Агентство "Эксперт РА"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "Эксперт РА"*

Место нахождения: *103001, РФ, г. Москва, Благовещенский пер., д. 12, стр. 2*

Описание методики присвоения кредитного рейтинга или адрес страницы в сети Интернет, на которой в свободном доступе размещена (опубликована) информация о методике присвоения кредитного рейтинга:

*Методология присвоения рейтингов кредитоспособности нефинансовых компаний*  
<http://raexpert.ru/ratings/credits/method/>

Значение кредитного рейтинга на дату окончания отчетного квартала: *ruA*

История изменения значений кредитного рейтинга за последний заверченный финансовый год, предшествующий дате окончания отчетного квартала, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, с указанием значения кредитного рейтинга и даты присвоения (изменения) значения кредитного рейтинга

Дата присвоения	Значения кредитного рейтинга
02.06.2017	ruA+
08.05.2018	ruA

*06 декабря 2016 года рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) было включено в реестр аккредитованных Банком России рейтинговых агентств в соответствии с требованиями Федерального закона «О деятельности кредитных рейтинговых агентств в Российской Федерации...» от 13.07.2015 N 222-ФЗ, а также других нормативных актов ЦБ РФ, регулирующих деятельность рейтинговых агентств в России.*

*02 марта 2017 года национальное рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) подтвердило значение рейтинга кредитоспособности (долгосрочной кредитоспособности) на уровне A+, «Очень высокий уровень кредитоспособности», первый подуровень.*

*02 июня 2017 года рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) пересмотрело рейтинг кредитоспособности Эмитента 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».*

*02 июня 2017 года рейтинговое агентство RAEX (Эксперт РА) пересмотрело рейтинг кредитоспособности Эмитента 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».*

## 8.2. Сведения о каждой категории (типе) акций эмитента

Категория акций: *обыкновенные*

Номинальная стоимость каждой акции (руб.): *200*

Количество акций, находящихся в обращении (количество акций, которые размещены и не являются погашенными): *10 501 000*

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены или находятся в процессе размещения (количество акций дополнительного выпуска, государственная регистрация которого осуществлена, но в отношении которого не осуществлена государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска или не представлено уведомление об итогах дополнительного выпуска в случае, если в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» государственная регистрация отчета об итогах дополнительного выпуска акций не осуществляется): *0*

Количество объявленных акций: *19 500 000*

Количество акций, поступивших в распоряжение (находящихся на балансе) эмитента: *0*

Количество дополнительных акций, которые могут быть размещены в результате конвертации размещенных ценных бумаг, конвертируемых в акции, или в результате исполнения обязательств по опционам эмитента: 0

Выпуски акций данной категории (типа):

Дата государственной регистрации	Государственный регистрационный номер выпуска
09.07.1997	1-01-17644-J

Права, предоставляемые акциями их владельцам:

*В соответствии с Уставом Эмитента каждая обыкновенная именная акция Эмитента предоставляет акционеру – её владельцу одинаковый объем прав (п. 5.2. Устава). Права, предоставляемые обыкновенными акциями Эмитента (п. 5.3. Устава):*

- *участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом;*
- *получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией в порядке, установленном действующим законодательством и Уставом;*
- *принимать участие в распределении прибыли Общества;*
- *получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость;*
- *обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены действующим законодательством;*
- *требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу убытков;*
- *оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным ГК РФ и Законом, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;*
- *требовать исключения другого акционера из Общества в судебном порядке с выплатой ему действительной стоимости его доли участия, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу либо иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей, ради которых оно создавалось, в том числе грубо нарушая свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством или Уставом. Отказ от этого права или его ограничение ничтожны.*

*Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества могут в соответствии с Законом и Уставом участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации Общества – право на получение части его имущества.*

Иные сведения об акциях, указываемые эмитентом по собственному усмотрению: *Отсутствуют*

### **8.3. Сведения о предыдущих выпусках эмиссионных ценных бумаг эмитента, за исключением акций эмитента**

#### **8.3.1. Сведения о выпусках, все ценные бумаги которых погашены**

Вид ценной бумаги: *облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *01*

*неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением, в количестве 2 000 000 (Два миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, со сроком погашения в 1 080-й (Одна тысяча восемьдесятый) день с даты начала размещения облигаций выпуска (государственный регистрационный номер выпуска 4-01-17644-J от 12 ноября 2009 года)*

Государственный регистрационный номер выпуска: *4-01-17644-J*

Дата государственной регистрации выпуска: *12.11.2009*

Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: **ФСФР России**

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

Количество ценных бумаг выпуска: **2 000 000**

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска, руб.: **1 000**

Объем выпуска по номинальной стоимости: **2 000 000 000**

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: **07.12.2012**

Основание для погашения ценных бумаг выпуска: **Надлежащее исполнение обязательств по ценным бумагам в сроки, установленные эмиссионными документами.**

Вид ценной бумаги: **биржевые/коммерческие облигации**

Форма ценной бумаги: **документарные на предъявителя**

Серия: **БО-02**

**Биржевые облигации неконвертируемые процентные документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-02 со сроком погашения в 1092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения Биржевых облигаций выпуска, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента (идентификационный номер выпуска 4B02-02-17644-J от 12.04.2010 г.).**

Идентификационный номер выпуска: **4B02-02-17644-J**

Дата присвоения идентификационного номера: **12.04.2010**

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: **Закрытое акционерное общество "Фондовая биржа "ММВБ"**

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

Количество ценных бумаг выпуска: **2 000 000**

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска, руб.: **1 000**

Объем выпуска по номинальной стоимости: **2 000 000 000**

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: **23.05.2013**

Основание для погашения ценных бумаг выпуска: **Надлежащее исполнение обязательств по ценным бумагам в сроки, установленные эмиссионными документами.**

Вид ценной бумаги: **облигации**

Форма ценной бумаги: **документарные на предъявителя**

Серия: **02**

**неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 02 с обязательным централизованным хранением с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента в дату окончания очередного(ых) купонного(ых) периода(ов).**

Государственный регистрационный номер выпуска: **4-02-17644-J**

Дата государственной регистрации выпуска: **20.11.2012**

Орган, осуществивший государственную регистрацию выпуска: **ФСФР России**

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: **Нет**

Количество ценных бумаг выпуска: **5 000 000**

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска, руб.: **1 000**

Объем выпуска по номинальной стоимости: **5 000 000 000**

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: **12.12.2017**

Основание для погашения ценных бумаг выпуска: **исполнение обязательств по ценным бумагам**

### 8.3.2. Сведения о выпусках, ценные бумаги которых не являются погашенными

Вид ценной бумаги: *биржевые/коммерческие облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *001P-01*

Иные идентификационные признаки ценных бумаг: *неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-01 со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый день) с даты начала размещения с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента, идентификационный номер выпуска 4B02-01-17644-J-001P от 15.06.2016 г., ISIN RU000A0JWLG3*

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации: *Да*

Идентификационный номер выпуска: *4B02-01-17644-J-001P*

Дата присвоения идентификационного номера: *15.06.2016*

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: *Закрытое акционерное общество «Фондовая биржа ММВБ»*

Количество ценных бумаг выпуска, шт.: *5 000 000*

Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости, руб.: *5 000 000 000*

Номинал, руб.: *1 000*

В соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено: *Нет*

Состояние ценных бумаг выпуска: *находятся в обращении*

Государственная регистрация отчета об итогах выпуска не осуществлена: *Да*

Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска: *20*

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: *17.06.2021*

Указывается точно: *Да*

Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг: *finance.lenspecsmu.ru/; www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065*

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: *Нет*

***Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет***

Вид ценной бумаги: *биржевые/коммерческие облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *001P-02*

Иные идентификационные признаки ценных бумаг: *неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-02 со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый день) с даты начала размещения с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента, идентификационный номер выпуска 4B02-02-17644-J-001P от 06.09.2017г. Международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A0ZYA66.*

Выпуск ценных бумаг не подлежал государственной регистрации: *Да*

Идентификационный номер выпуска: *4B02-02-17644-J-001P*

Дата присвоения идентификационного номера: *06.09.2017*

Орган, присвоивший выпуску идентификационный номер: *ПАО Московская Биржа*

Количество ценных бумаг выпуска, шт.: *5 000 000*

Объем выпуска ценных бумаг по номинальной стоимости, руб.: *5 000 000 000*

Номинал, руб.: *1 000*

В соответствии с законодательством Российской Федерации наличие номинальной стоимости у данного вида ценных бумаг не предусмотрено: *Нет*

Состояние ценных бумаг выпуска: *находятся в обращении*

Государственная регистрация отчета об итогах выпуска не осуществлена: *Да*

Количество процентных (купонных) периодов, за которые осуществляется выплата доходов (купонов, процентов) по ценным бумагам выпуска: *20*

Срок (дата) погашения ценных бумаг выпуска: *09.09.2022*

Указывается точно: *Да*

Адрес страницы в сети Интернет, на которой опубликован текст решения о выпуске ценных бумаг и проспекта ценных бумаг: *finance.lenspecsmu.ru/; www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=23065*

Осуществлялись дополнительные выпуски ценных бумаг: *Нет*

*Неисполненных обязательств по ценным бумагам выпуска нет*

#### **8.4. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением**

*Эмитент не регистрировал проспект облигаций с обеспечением, допуск к организованным торгам биржевых облигаций с обеспечением не осуществлялся*

##### **8.4.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием**

*Эмитент не размещал облигации с ипотечным покрытием, обязательства по которым еще не исполнены*

##### **8.4.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями**

*Эмитент не размещал облигации с заложенным обеспечением денежными требованиями, обязательства по которым еще не исполнены*

#### **8.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента**

Сведения о регистраторе

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество "Петербургская центральная регистрационная компания"*

Сокращенное фирменное наименование: *АО "ПЦРК"*

Место нахождения: *197110, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 8, корп. 2, лит. А*

ИНН: *7816077988*

ОГРН: *1027801569014*

Данные о лицензии на осуществление деятельности по ведению реестра владельцев ценных бумаг

Номер: *040-14005-000001*

Дата выдачи: *03.12.2002*

Дата окончания действия:

*Бессрочная*

Наименование органа, выдавшего лицензию: *ФКЦБ России*

Дата, с которой регистратор осуществляет ведение реестра владельцев ценных бумаг эмитента: *27.09.2014*

*В обращении находятся документарные ценные бумаги эмитента с обязательным централизованным хранением*

Депозитарии

Полное фирменное наименование: *Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий»*

Сокращенное фирменное наименование: *НКО АО НРД*

Место нахождения: *105066, город Москва, улица Спартаковская, дом 12*  
ИНН: *7702165310*  
ОГРН: *1027739132563*

Данные о лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг на осуществление депозитарной деятельности

Номер: *045-12042-000100*

Дата выдачи: *19.02.2009*

Дата окончания действия:

*Бессрочная*

Наименование органа, выдавшего лицензию: *ФСФР России*

#### **8.6. Сведения о законодательных актах, регулирующих вопросы импорта и экспорта капитала, которые могут повлиять на выплату дивидендов, процентов и других платежей нерезидентам**

- *Федеральный Закон от 10.12.2003 N 173-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) "О валютном регулировании и валютном контроле";*
- *Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.1, № 146-ФЗ от 31.07.1998;*
- *Налоговый кодекс Российской Федерации, ч.2, № 117-ФЗ от 05.08.2000;*
- *Федеральный Закон от 22.04.1996 N 39-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) "О рынке ценных бумаг";*
- *Федеральный Закон от 09.07.1999 N 160-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) "Об иностранных инвестициях в Российской Федерации";*
- *Федеральный Закон от 25.02.1999 N 39-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений";*
- *Федеральный Закон от 10.07.2002 N 86-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) "О Центральном Банке Российской Федерации (Банке России)";*
- *Федеральный Закон от 07.08.2001 N 115-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма";*
- *Международные договоры Российской Федерации по вопросам избежания двойного налогообложения.*

#### **8.7. Сведения об объявленных (начисленных) и (или) о выплаченных дивидендах по акциям эмитента, а также о доходах по облигациям эмитента**

##### **8.7.1. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента**

Информация за пять последних завершенных отчетных лет либо за каждый завершенный отчетный год, если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала

Наименование показателя	Значение показателя за соответствующий отчетный период - 2015г., 6 мес.
Категория акций, для привилегированных акций – тип	обыкновенные
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	Решение о выплате дивидендов принято общим собранием акционеров 10.08.2015 г., протокол № 54 от 10.08.2015 г.
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	135
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	1 417 635 000
Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	21.08.2015 г.
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам	2015г., 6 мес.

которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	
Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	25.09.2015 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 2015 отчетного года
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	доля дивидендов в чистой прибыли по итогам полугодия 2015 г.: 42,69%; доля дивидендов в чистой прибыли по итогам 9 месяцев 2015 г.: 27,8%; доля дивидендов в прибыли 2015 г.: 22,56%
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	1 417 635 000
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	100
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме – причины невыплаты объявленных дивидендов	Дивиденды выплачены эмитентом в полном объеме
Иные сведения об объявленных и (или) выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

Наименование показателя	Значение показателя за соответствующий отчетный период - 2016г., 6 мес.
Категория акций, для привилегированных акций – тип	обыкновенные
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	Решение о выплате дивидендов принято общим собранием акционеров 12.08.2016 г., протокол № 59 от 12.08.2016 г.
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	17
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	178 517 000
Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	24.08.2016 г.
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	2016г., 6 мес.
Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	28.09.2016
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 2016 отчетного года
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	доля дивидендов в чистой прибыли по итогам полугодия 2016 г.: 7,85%; доля дивидендов в чистой прибыли по итогам 9 месяцев 2016 г.: 4,88%; доля дивидендов в прибыли 2016 г. 4,99 %.
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной	178 517 000

категории (типа), руб.	
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	100
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме – причины невыплаты объявленных дивидендов	Дивиденды выплачены эмитентом в полном объеме
Иные сведения об объявленных и (или) выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

Наименование показателя	Значение показателя за соответствующий отчетный период - 2017г., 6 мес.
Категория акций, для привилегированных акций – тип	обыкновенные
Орган управления эмитента, принявший решение об объявлении дивидендов, дата принятия такого решения, дата составления и номер протокола собрания (заседания) органа управления эмитента, на котором принято такое решение	Решение о выплате дивидендов принято общим собранием акционеров 05.09.2017 г., протокол № 62 от 05.09.2017 г.
Размер объявленных дивидендов в расчете на одну акцию, руб.	372
Размер объявленных дивидендов в совокупности по всем акциям данной категории (типа), руб.	3 906 372 000
Дата, на которую определяются (определялись) лица, имеющие (имевшие) право на получение дивидендов	18.09.2017 г.
Отчетный период (год, квартал), за который (по итогам которого) выплачиваются (выплачивались) объявленные дивиденды	2017г., 6 мес.
Срок (дата) выплаты объявленных дивидендов	до 23.10.2017 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 2017 отчетного года, нераспределенная чистая прибыль прошлых лет
Доля объявленных дивидендов в чистой прибыли отчетного года, %	доля дивидендов в чистой прибыли по итогам полугодия 2017 г.: 162%; доля дивидендов в чистой прибыли по итогам 9 месяцев 2017 г.: 96%; доля дивидендов в прибыли 2017 г. 93,88%.
Общий размер выплаченных дивидендов по акциям данной категории (типа), руб.	3 906 372 000
Доля выплаченных дивидендов в общем размере объявленных дивидендов по акциям данной категории (типа), %	100
В случае если объявленные дивиденды не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме – причины невыплаты объявленных дивидендов	Дивиденды выплачены эмитентом в полном объеме
Иные сведения об объявленных и (или) выплаченных дивидендах, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют

*По итогам 2013 года решением Общего собрания акционеров ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ", проведенного 20.03.2014, начисление и выплата дивидендов не предусмотрены (Протокол №49 от 20.03.2014).*

По итогам 2014 года решением Общего собрания акционеров ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ", проведенного 24.04.2015, начисление и выплата дивидендов не предусмотрены (Протокол №53 от 24.04.2015).

По итогам 2015 года решением Общего собрания акционеров ЗАО ССМО "ЛенСпецСМУ", проведенного 22.04.2016, начисление и выплата дивидендов не предусмотрены (Протокол №58 от 22.04.2016).

По итогам 2016 года решением Общего собрания акционеров АО ССМО "ЛенСпецСМУ", проведенного 22.03.2017, начисление и выплата дивидендов не предусмотрены (Протокол №61 от 22.03.2017).

По итогам 2017 года решением Общего собрания акционеров АО "Эталон ЛенСпецСМУ", проведенного 20.04.2018 г., начисление и выплата дивидендов не предусмотрены (Протокол №63 от 20.04.2018 г.).

#### 8.7.2. Сведения о начисленных и выплаченных доходах по облигациям эмитента

Указывается информация по каждому выпуску облигаций, по которым за пять последних завершенных отчетных лет, а если эмитент осуществляет свою деятельность менее пяти лет – за каждый заверченный отчетный год, а также за период с даты начала текущего года до даты окончания отчетного квартала, выплачивался доход.

Вид ценной бумаги: *облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *01*

*неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 01 с обязательным централизованным хранением, в количестве 2 000 000 (Два миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, со сроком погашения в 1 080-й (Одна тысяча восемьдесятый) день с даты начала размещения облигаций выпуска (государственный регистрационный номер выпуска 4-01-17644-Ж от 12 ноября 2009 года)*

Государственный регистрационный номер выпуска: *4-01-17644-Ж*

Дата государственной регистрации выпуска: *12.11.2009*

Количество облигаций выпуска, шт.: *2 000 000*

Номинальная стоимость каждой облигации выпуска, руб.: *1 000*

Объем выпуска по номинальной стоимости: *2 000 000 000*

Основные сведения о доходах по облигациям выпуска:

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя за соответствующий отчетный период</i>
<i>Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)</i>	<i>Купон, номинальная стоимость</i>
<i>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по 1-4 купонному периоду: 39,45 (Тридцать девять) рублей 45 копеек, по 5, 6 купонным периодам: 31,56 (Тридцать один) рубль 56 копеек, по 7 и 8 купонным периодам: 23,67 (Двадцать три) рубля 67 копеек, по 9 и 10 купонным периодам: 15,78 (Пятнадцать) рублей 78 копеек, по 11 и 12 купонным периодам: 7,89 (Семь) рублей 89 копеек; Размер погашения части номинальной стоимости в даты окончания 4,6,8,10 и 12 купонных периодов: 200 рублей соответственно.</i>
<i>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по 1-4 купонному периоду: 78 900 000,00 (Семьдесят восемь миллионов девятьсот</i>

	тысяч) рублей 00 копеек, по 5, 6 купонным периодам: 63 120 000,00 (Шестьдесят три миллиона сто двадцать тысяч) рублей 00 копеек, по 7, 8 купонным периодам: 47 340 000,00 (Сорок семь миллионов триста сорок тысяч) рублей 00 копеек, по 9 и 10 купонным периодам: 31 560 000,00 (Тридцать один миллион пятьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, по 11 и 12 купонным периодам: 15 780 000 (пятнадцать миллионов семьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек; Размер погашения части номинальной стоимости в даты окончания 4,6,8,10 и 12 купонных периодов: 400 млн. рублей соответственно.
Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	Даты окончания 1-12 купонных периодов: 90-й, 180-й, 270-й, 360-й, 450-й, 540-й, 630-й, 720-й, 810-й, 900-й, 990-й, 1080-й дни с даты начала размещения облигаций. Если дата выплаты купонного дохода приходится на нерабочий праздничный или выходной день - независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций, - то перечисление подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец Облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностран. валюта	Общий размер купонного дохода, выплаченный по 1-12 купонным периодам: 631 200 000 рублей; Общий размер номинальной стоимости, выплаченной в даты окончания 4,6,8,10 и 12 купонных периодов: 2 млрд. рублей
Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %	100 %
В случае если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме, причины невыплаты таких доходов	Доходы выплачены в полном объеме
Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению	Отсутствуют.

Вид ценной бумаги: биржевые/коммерческие облигации

Форма ценной бумаги: документарные на предъявителя

Серия: БО-02

Биржевые облигации неконвертируемые процентные документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-02 со сроком погашения в 1092-й (Одна тысяча девяносто второй) день с даты начала размещения Биржевых облигаций выпуска, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Эмитента (идентификационный номер выпуска 4B02-02-17644-J от 12.04.2010 г.).

Идентификационный номер выпуска: 4B02-02-17644-J

Дата присвоения идентификационного номера: 12.04.2010

Количество облигаций выпуска, шт.: 2 000 000

Номинальная стоимость каждой облигации выпуска, руб.: 1 000

Объем выпуска по номинальной стоимости: 2 000 000 000

Основные сведения о доходах по облигациям выпуска:

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя за соответствующий отчетный период</i>
<i>Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)</i>	<i>Купон, номинальная стоимость</i>
<i>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по 1-4 купонному периоду: 36,15 (Тридцать шесть) рублей 15 копеек, по 5 и 6 купонным периодам: 32,54 (тридцать два) рубля 54 копейки, по 7 и 8 купонным периодам: 27,11 (двадцать семь) рублей 11 копеек, по 9 и 10 купонным периодам: 19,88 (девятнадцать) рублей 88 копеек; по 11 и 12 купонным периодам: 10,85 (десять) рублей 85 копеек; Размер погашения части номинальной стоимости в даты окончания 4,6,8,10 и 12 купонных периодов: 100, 150, 200, 250, 300 рублей соответственно.</i>
<i>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по 1-4 купонному периоду: 72 300 000,00 (Семьдесят два миллиона триста тысяч) рублей 00 копеек, по 5, 6 купонным периодам: 65 080 000,00 (Шестьдесят пять миллионов восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек, по 7, 8 купонным периодам: 54 220 000,00 (Пятьдесят четыре миллиона двести двадцать тысяч) рублей 00 копеек, по 9 и 10 купонным периодам: 39 760 000,00 (Тридцать девять миллионов семьсот шестьдесят тысяч) рублей 00 копеек, по 11 и 12 купонным периодам: 21 700 000 (двадцать один миллион семьсот тысяч) рублей 00 копеек; Размер погашения части номинальной стоимости в даты окончания 4,6,8,10 и 12 купонных периодов: 200, 300, 400, 500, 600 млн. рублей соответственно.</i>
<i>Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска</i>	<i>Даты окончания 1-12 купонных периодов: 91-й, 182-й, 273-й, 364-й, 455-й, 546-й, 637-й, 728-й, 819-й, 910-й, 1001-й, 1092-й дни с даты начала размещения облигаций соответственно. Если дата выплаты купонного дохода приходится на нерабочий праздничный или выходной день - независимо от того, будет ли это государственный выходной день или выходной день для расчетных операций, - то перечисление подлежащей суммы производится в первый рабочий день, следующий за нерабочим праздничным или выходным днем. Владелец биржевых облигаций не имеет права требовать начисления процентов или какой-либо иной компенсации за такую задержку в платеже.</i>

<b>Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)</b>	<b>Денежные средства</b>
<b>Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта</b>	<b>Общий размер купонного дохода, выплаченного по биржевым облигациям: 650 720 000 (шестьсот пятьдесят миллионов семьсот двадцать тысяч) 00 копеек; Общий размер номинальной стоимости, выплаченной по биржевым облигациям: 2 000 000 000,00 (два миллиарда) рублей 00 копеек.</b>
<b>Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %</b>	<b>100 %</b>
<b>В случае если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме, причины невыплаты таких доходов</b>	<b>Доходы выплачены в полном объеме</b>
<b>Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению</b>	<b>Отсутствуют.</b>

Вид ценной бумаги: *облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *02*

*неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии 02 с обязательным централизованным хранением с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента в дату окончания очередного(ых) купонного(ых) периода(ов).*

Государственный регистрационный номер выпуска: *4-02-17644-J*

Дата государственной регистрации выпуска: *20.11.2012*

Количество облигаций выпуска, шт.: *5 000 000*

Номинальная стоимость каждой облигации выпуска, руб.: *1 000*

Объем выпуска по номинальной стоимости: *5 000 000 000*

Основные сведения о доходах по облигациям выпуска:

<b>Наименование показателя</b>	<b>Значение показателя за соответствующий отчетный период</b>
<b>Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)</b>	<b>Купон, часть номинальной стоимости</b>
<b>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта</b>	<b>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по каждому из 1- 12 купонных периодов: 32,16 (Тридцать два) рубля 16 копеек; по 13 купонному периоду: 28,62 (Двадцать восемь) рублей 62 копейки; по 14 купонному периоду: 25,09 (Двадцать пять) рублей 09 копеек, по 15 купонному периоду: 21,55(Двадцать один) рубль 55 копеек, по 16 купонному периоду: 18,01(Восемнадцать) рублей 01 копейка, по 17 купонному периоду: 14,47 (Четырнадцать рублей) 47 копеек, по 18 купонному периоду 10,93(Десять) рублей девяносто три копейки), по 19 купонному периоду 7,40 (Семь) рублей 40 копеек, по 20 купонному периоду 3,86 (Три )рубля 86 копеек в дату выплаты дохода за 12,13,14,15,16,17,18,19,20 купонные периоды: 110,00 (сто десять рублей) 00 копеек за</b>

	каждый период.
Размер доходов, подлежащих выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<p>Доходы, подлежащие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по каждому из 1- 12 купонных периодов: 160 800 000,00 (Сто шестьдесят миллионов восемьсот тысяч) рублей 00 копеек, по 13 купонному периоду: 143 100 000,00 (Сто сорок три миллиона сто тысяч) рублей 00 копеек, по 14 купонному периоду: 125 450 000,00 (Сто двадцать пять миллионов четыреста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, по 15 купонному периоду: 107 750 000,00 (Сто семь миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, по 16 купонному периоду: 90 050 000,00 (Девяносто миллионов пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, по 17 купонному периоду: 72 350 000,00 (Семьдесят два миллиона триста пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, по 18 купонному периоду: 54 650 000,00 (Пятьдесят четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек, по 19 купонному периоду: 37 000 000,00 (Тридцать семь миллионов) рублей 00 копеек, по 20 купонному периоду: 19 300 000,00 (Девятнадцать миллионов триста тысяч) рублей 00 копеек.</p> <p>В даты выплат купонного дохода за 12,13,14,15,16,17,18,19 купонный период также произведено досрочное погашение части номинальной стоимости Облигаций в размере 550 000 000,00 (Пятисот пятидесяти миллионов) рублей 00 копеек в каждом периоде. В дату выплаты 20 купонного периода также произведено погашение части номинальной стоимости Облигаций в размере 600 000 000,00 (Шестьсот миллионов) рублей 00 копеек.</p>
Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска	Даты окончания 1-20 купонных периодов: 19.03.2013, 18.06.2013, 17.09.2013, 17.12.2013, 18.03.2014, 17.06.2014, 16.09.2014, 16.12.2014, 17.03.2015, 16.06.2015, 15.09.2015, 15.12.2015, 15.03.2016, 14.06.2016, 13.09.2016, 13.12.2016, 14.03.2017, 13.06.2017, 12.09.2017, 12.12.2017
Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)	Денежные средства.
Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта	<p>Общий размер купонного дохода, выплаченного по облигациям по 1-20 купонным периодам совокупно: 2 579 250 000,00 (Два миллиарда пятьсот семьдесят девять миллионов двести пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек.</p> <p>Общий размер погашения части номинальной стоимости Облигаций в даты выплаты купонного дохода за 12,13,14,15,16,17,18,19,20 купонные периоды совокупно: 5 000 000 000,00 (Пять миллиардов рублей) 00 копеек.</p> <p>Общий размер всех доходов, выплаченных по всем Облигациям по 1-20 купонным периодам</p>

	<i>совокупно: 7 579 250 000,00 (Семь миллиардов пятьсот семьдесят девять миллионов двести пятьдесят тысяч рублей) 00 копеек.</i>
<i>Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %</i>	<i>100 %</i>
<i>В случае если подлежавшие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме, причины невыплаты таких доходов</i>	<i>Подлежавшие выплате доходы выплачены в полном объеме.</i>
<i>Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению</i>	<i>Отсутствуют.</i>

Вид ценной бумаги: *биржевые/коммерческие облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *001P-01*

*неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением со сроком погашения в 1820-й день с даты начала размещения с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента.*

Идентификационный номер выпуска: *4B02-01-17644-J-001P*

Дата присвоения идентификационного номера: *15.06.2016*

Количество облигаций выпуска, шт.: *5 000 000*

Номинальная стоимость каждой облигации выпуска, руб.: *1 000*

Объем выпуска по номинальной стоимости: *5 000 000 000*

Основные сведения о доходах по облигациям выпуска:

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя за соответствующий отчетный период</i>
<i>Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)</i>	<i>Купон</i>
<i>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по 1-8 купонному периоду: 29,54 (Двадцать девять рублей) 54 копейки;</i>
<i>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по 1-8 купонному периоду: 147 700 000,00 (Сто сорок семь миллионов семьсот тысяч) рублей 00 копеек.</i>
<i>Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска</i>	<i>Дата окончания 1-8 купонного периода: 22.09.2016, 22.12.2016, 23.03.2017, 22.06.2017, 21.09.2017, 21.12.2017, 22.03.2018, 21.06.2018</i>
<i>Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)</i>	<i>Денежные средства.</i>
<i>Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Общий размер купонного дохода, выплаченного по облигациям по 1-8 купонному периоду: 1 181 600 000,00 (один миллиард сто восемьдесят один миллион шестьсот тысяч) рублей 00 копеек.</i>
<i>Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %</i>	<i>100 %</i>

<i>В случае если подлежащие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме, причины невыплаты таких доходов</i>	<i>Подлежащие выплате доходы выплачены в полном объеме.</i>
<i>Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению</i>	<i>Отсутствуют.</i>

Вид ценной бумаги: *биржевые/коммерческие облигации*

Форма ценной бумаги: *документарные на предъявителя*

Серия: *001P-02*

*неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением, со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемь сот двадцатый) день с даты начала размещения, размещаемые на открытой подписке, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и с возможностью частичного досрочного погашения по усмотрению Эмитента*

Идентификационный номер выпуска: *4B02-02-17644-J-001P*

Дата присвоения идентификационного номера: *06.09.2017*

Количество облигаций выпуска, шт.: *5 000 000*

Номинальная стоимость каждой облигации выпуска, руб.: *1 000*

Объем выпуска по номинальной стоимости: *5 000 000 000*

Основные сведения о доходах по облигациям выпуска:

<i>Наименование показателя</i>	<i>Значение показателя за соответствующий отчетный период</i>
<i>Вид доходов, выплаченных по облигациям выпуска (номинальная стоимость, процент (купон), иное)</i>	<i>Купон</i>
<i>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении, в расчете на одну облигацию выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по 1-3 купонному периоду: 22,31 (Двадцать два рубля) 31 копейка;</i>
<i>Размер доходов, подлежавших выплате по облигациям выпуска, в денежном выражении в совокупности по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Доходы, подлежавшие выплате в каждый день выплаты дохода, предусмотренный эмиссионными документами: Размер купона по 1-3 купонному периоду: 111 550 000,00 (Сто одиннадцать миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.</i>
<i>Установленный срок (дата) выплаты доходов по облигациям выпуска</i>	<i>Дата окончания 1-3 купонного периода: 15.12.2017, 16.03.2018, 15.06.2018</i>
<i>Форма выплаты доходов по облигациям выпуска (денежные средства, иное имущество)</i>	<i>Денежные средства.</i>
<i>Общий размер доходов, выплаченных по всем облигациям выпуска, руб./иностранная валюта</i>	<i>Общий размер купонного дохода, выплаченного по облигациям по 1-3 купонному периоду: 334 650 000,00 (триста тридцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек.</i>
<i>Доля выплаченных доходов по облигациям выпуска в общем размере подлежавших выплате доходов по облигациям выпуска, %</i>	<i>100 %</i>
<i>В случае если подлежащие выплате доходы по облигациям выпуска не выплачены или выплачены эмитентом не в полном объеме, причины невыплаты таких доходов</i>	<i>Подлежащие выплате доходы выплачены в полном объеме.</i>
<i>Иные сведения о доходах по облигациям выпуска, указываемые эмитентом по собственному усмотрению</i>	<i>Отсутствуют.</i>

## 8.8. Иные сведения

8.9. Сведения о представляемых ценных бумагах и эмитенте представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками

*Эмитент не является эмитентом представляемых ценных бумаг, право собственности на которые удостоверяется российскими депозитарными расписками*

Приложение №1 к настоящему ежеквартальному отчету. Промежуточная бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

Приложение №1 1 к настоящему ежеквартальному отчету. Годовая сводная бухгалтерская (консолидированная финансовая) отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности либо иными, отличными от МСФО, международно признанными правилами

## Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2018 г.

				<b>Коды</b>
Организация <u>АО "Эталон ЛенСпецСМУ"</u>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	по ОКПО	<b>0710001</b>
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	<b>30 06 2018</b>
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>			по ОКВЭД	<b>33131800</b>
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>			по ОКФС / ОКФС	<b>7802084569</b>
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ	<b>41.20</b>
Местонахождение (адрес) <u>197348, Санкт-Петербург г, Богатырский пр-кт, дом № 2, литера А</u>				<b>12267 16</b>
				<b>384</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	10 666	9 075	6 849
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	13 267 797	9 831 855	6 542 208
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	193	197	207
	Финансовые вложения	1170	27 831 313	26 976 392	19 064 408
	Отложенные налоговые активы	1180	181 805	139 278	302 840
	Прочие внеоборотные активы	1190	18 446 165	18 629 479	13 054 164
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>59 737 939</b>	<b>55 586 276</b>	<b>38 970 676</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	9 201 362	8 955 896	11 168 871
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	21 159	161 376	298 966
	Дебиторская задолженность	1230	33 492 102	27 554 519	23 758 960
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	25 072	26 087	486 785
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 004 307	6 824 130	5 342 083
	Прочие оборотные активы	1260	105 515	85 787	85 047
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>51 849 517</b>	<b>43 607 795</b>	<b>41 140 712</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>111 587 456</b>	<b>99 194 071</b>	<b>80 111 388</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 100 200	2 100 200	2 100 200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	105 010	105 010	105 010
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	33 888 341	31 472 150	31 217 465
	Итого по разделу III	1300	36 093 551	33 677 360	33 422 675
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	17 273 000	16 184 100	12 866 633
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 424	424	139
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 620 359	1 654 233	3 524 065
	Итого по разделу IV	1400	18 896 783	17 838 757	16 390 837
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	2 154 033	1 518 864	624
	Кредиторская задолженность	1520	22 918 703	23 486 780	15 675 673
	Доходы будущих периодов	1530	20 022	23 624	30 889
	Оценочные обязательства	1540	314 793	254 798	849 894
	Прочие обязательства	1550	31 189 571	22 393 888	13 740 796
	Итого по разделу V	1500	56 597 122	47 677 954	30 297 876
	<b>БАЛАНС</b>	1700	111 587 456	99 194 071	80 111 388

Руководитель



Щербина Геннадий  
Филиппович  
(расшифровка подписи)

12 июля 2018 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Июнь 2018 г.**

Организация АО "Эталон ЛенСпецСМУ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2018
33131800		
7802084569		
41.20		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Выручка	2110	8 044 221	6 687 113
	Себестоимость продаж	2120	(4 615 479)	(3 698 059)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 428 742	2 989 054
	Коммерческие расходы	2210	(944 731)	(772 039)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 484 011	2 217 015
	Доходы от участия в других организациях	2310	1 000 000	809 258
	Проценты к получению	2320	542 126	483 762
	Проценты к уплате	2330	(887 343)	(741 372)
	Прочие доходы	2340	1 001 674	1 755 011
	Прочие расходы	2350	(1 391 961)	(1 821 428)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 748 507	2 702 246
	Текущий налог на прибыль	2410	(351 823)	(211 035)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	141 209	122 068
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 999)	(155)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	42 528	(85 589)
	Прочее	2460	(20 022)	(303)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 416 191	2 405 164

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2018 г.	За Январь - Июнь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 416 191	2 405 164
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Щербина Геннадий  
Филиппович

(расшифровка подписи)



12 июля 2018 г.

**Группа компаний «ЛенСпецСМУ»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года,  
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

## Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств	13
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	14



# Аудиторское заключение НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

## Совету директоров АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон ЛенСпецСМУ» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2017 года, консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний, состоящих из основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Аудируемое лицо: АО «Эталон ЛенСпецСМУ»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027801544308

Санкт-Петербург, Россия

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11603053203

### Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

#### Досрочное применение МСФО (IFRS) 15 - Выручка по договорам с покупателями

См. примечание 2(е), 3(г), 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Начиная с 1 января 2017 года, Группа досрочно применила МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями". Группа применила МСФО (IFRS) 15 ретроспективно с признанием суммарного влияния первоначального применения стандарта в качестве корректировки остатка собственного капитала на 1 января 2017 года.</p> <p>В результате, Группа изменила учетную политику в части признания выручки, преимущественно для сегмента Жилая недвижимость, следующим образом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- с 1 января 2017 года в результате вступления в силу поправок к федеральному закону N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выручка по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2017 года, признается в течение периода;</li> <li>- Группа корректирует сумму возмещения, обещанную по договору с покупателем, на величину значительного компонента финансирования, если сроки выплат,</li> </ul>	<p>Мы оценили применяемую Группой учетную политику в отношении определения суммы и момента признания выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15.</p> <p>Помимо прочих процедур, мы протестировали точность строительных бюджетов на выборочной основе, рассмотрев анализ отклонений, выполненный Группой.</p> <p>Мы выполнили следующие аудиторские процедуры для оценки существенных суждений и предпосылок, лежащих в основе определения суммы выручки и значительного компонента финансирования признанного за отчетный год:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мы протестировали входящие данные, используемые в расчетах, включая графики платежей по договорам с покупателями, ожидаемые затраты на строительство и степень полноты выполнения обязательства к исполнению, сверив их с соответствующими документами, такими как договоры с покупателями и строительные бюджеты, на выборочной основе;</li> <li>- мы убедились, что применяемые Группой ставки дисконтирования соответствуют кредитным характеристикам стороны, получающей финансирование по договору на дату заключения договора;</li> </ul>

<p>согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг.</p> <p>Применение МСФО (IFRS) 15 является ключевым вопросом аудита вследствие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- новых оценок и суждений, влияющих на величину и момент признания выручки, включая влияние законодательства, регулирующего договоры, заключаемые Группой с покупателями;</li> <li>- сложности расчетов для определения суммы выручки.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- на выборочной основе мы осуществили пересчет суммы выручки и значительного компонента финансирования;</li> <li>- мы осуществили пересчет себестоимости выручки, признаваемой в течение периода, с учетом доли в строительном объекте, в отношении которой заключены договоры долевого участия с покупателями.</li> </ul> <p>Мы также проанализировали раскрытие информации на предмет достаточности и соответствия с требованиями МСФО (IFRS) 15.</p>
--	--

**Возмещаемость запасов (места в паркингах)**

См. примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Величина запасов мест в паркингах увеличивается в течение нескольких лет. В текущих экономических условиях спрос на места в паркингах является относительно невысоким. В результате, динамика продаж мест в паркингах существенно ниже, чем других категорий запасов Группы.</p> <p>В консолидированной финансовой отчетности, места в паркингах (готовая продукция и места в паркингах в стадии строительства) отражены по наименьшей из двух величин: первоначальной стоимости (себестоимости) и чистой возможной цены продажи (т.е. предполагаемой цены продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности за вычетом расчетных затрат на завершение и ее продажу). Определение чистой возможной цены продажи мест в паркингах находится в зависимости от оценки Группой ожидаемых цен продажи и затрат на строительство. Таким образом,</p>	<p>Помимо прочих процедур, мы протестировали точность строительных бюджетов на выборочной основе, рассмотрев анализ отклонений от бюджетов, выполненный Группой.</p> <p>Мы оценили модель, которую Группа использует для определения чистой возможной цены продажи, выполнив следующее:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- мы протестировали ожидаемый период продажи мест в паркингах, подготовленный Группой, сверив его с периодом, определенным на основании исторической информации о заключенных договорах с покупателями;</li> <li>- мы оценили обоснованность уровня инфляции, используемого Группой, сверив его с доступными внешними ресурсами;</li> <li>- мы оценили обоснованность ставок дисконтирования, используемых Группой с вовлечением наших специалистов по оценке;</li> <li>- мы провели анализ прогнозных цен</li> </ul>

<p>изменение оценок Группы, касающихся ожидаемых цен продаж и затрат на строительство, может иметь существенное влияние на балансовую стоимость мест в паркингах в консолидированной отчетности Группы. В связи с этим, существует риск завышения балансовой стоимости мест в паркингах по состоянию на отчетную дату.</p> <p>Возмещаемость мест в паркингах является ключевым вопросом аудита вследствие следующих факторов:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- балансовая стоимость мест в паркингах по состоянию на отчетную дату является существенной;</li><li>- определение чистой возможной цены продажи требует значительного суждения и оценок руководства;</li><li>- расчеты, которые Группа производит для целей определения чистой возможной цены продажи мест в паркингах могут быть сложными.</li></ul>	<p>реализации, используемых Группой, сверив их на выборочной основе с фактическими ценами реализации;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в случае, когда историческая информация о продажах определенных мест в паркингах отсутствует, мы оценили уместность использования других объектов, выбранных Группой в качестве аналогов;</li><li>- мы протестировали ожидаемые затраты на строительство, используемые Группой, сравнив их с бюджетами на строительство.</li></ul> <p>Наши аудиторские процедуры были сфокусированы на объектах с низкой оборачиваемостью, которые, как мы считаем, наиболее чувствительны к изменению предпосылок, использованных Группой.</p> <p>Мы также проанализировали раскрытие информации о резерве по обесценению запасов на предмет достаточности и соответствия требованиям соответствующих стандартов учета.</p>
--	--

#### Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

## Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее

основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

- получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Харичкин С.М.

Акционерное общество «КПМГ»  
Москва, Россия

28 апреля 2018 года



*Группа компаний «ЛенСпецСМУ»*  
*Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе*  
*за год, закончившийся 31 декабря 2017 года*

млн.руб.	Примечание	2017	2016
Выручка	6	53 220	31 957
Себестоимость		(38 666)	(22 322)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>14 554</b>	<b>9 635</b>
Общехозяйственные и административные расходы	7	(1 774)	(1 659)
Коммерческие расходы		(2 238)	(1 340)
Прочие расходы, нетто	8	(893)	(142)
Налоги, кроме налога на прибыль		(477)	(532)
<b>Результаты от операционной деятельности</b>		<b>9 172</b>	<b>5 962</b>
Доля в ассоциированных компаниях	14	35	115
Финансовые доходы	10	1 285	1 433
Финансовые расходы	10	(1 155)	(250)
<b>Чистые финансовые доходы</b>		<b>130</b>	<b>1 183</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>9 337</b>	<b>7 260</b>
Расход по налогу на прибыль	11	(2 401)	(1 275)
<b>Прибыль за год</b>		<b>6 936</b>	<b>5 985</b>
<b>Общий совокупный доход за год</b>		<b>6 936</b>	<b>5 985</b>
<b>Прибыль, относимая на:</b>			
Аktionеров материнской компании		6 800	5 872
Неконтролирующие доли участия		136	113
<b>Прибыль за год</b>		<b>6 936</b>	<b>5 985</b>
<b>Общий совокупный доход, относимый на:</b>			
Аktionеров материнской компании		6 800	5 872
Неконтролирующие доли участия		136	113
<b>Общий совокупный доход за год</b>		<b>6 936</b>	<b>5 985</b>
<b>Прибыль на акцию</b>			
Базовая и разводненная прибыль на акцию (руб.)	23	647,56	559,18

Генеральный директор  
28 апреля 2018 года



Щербина Г. Ф.

Настоящий консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Примечание	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	12	2 323	2 403
Инвестиционная недвижимость	13	338	581
Инвестиции в ассоциированные компании	14	3 136	3 562
Долгосрочные финансовые вложения	15	2 702	719
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	3 335	2 471
Долгосрочные авансы выданные	18	104	86
Отложенные налоговые активы	16	317	549
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>12 255</b>	<b>10 371</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы в стадии строительства	17	49 510	41 504
Запасы - готовая продукция	17	14 574	17 282
Прочие запасы	17	99	75
Торговая дебиторская задолженность	18	8 433	4 511
Авансы выданные	18	12 987	12 133
Активы по договорам	18	248	-
Прочая дебиторская задолженность	18	3 410	1 205
Краткосрочные финансовые вложения	19	449	404
Денежные средства и их эквиваленты	20	7 710	7 248
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>97 420</b>	<b>84 362</b>
<b>Всего активы</b>		<b>109 675</b>	<b>94 733</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	21	2 101	2 101
Нераспределенная прибыль		46 850	44 779
<b>Всего капитал, принадлежащий акционерам материнской компании</b>		<b>48 951</b>	<b>46 880</b>
Неконтролирующие доли участия	22	855	1 006
<b>Итого капитал</b>		<b>49 806</b>	<b>47 886</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	24	19 658	10 006
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	3 101	3 785
Резервы	25	58	70
Отложенные налоговые обязательства	16	1 761	1 075
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>24 578</b>	<b>14 936</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	24	1 601	3 226
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	8 533	6 052
Обязательства по договорам	26	23 549	-
Авансы, полученные от покупателей	26	-	21 108
Резервы	25	1 608	1 525
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>35 291</b>	<b>31 911</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>109 675</b>	<b>94 733</b>

Настоящий консолидированный отчет о финансовом положении должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании		Неконтролирующие доли участия		Всего капитал
	Акционерный капитал	Не распределенная прибыль	Всего		
<b>Остаток на 1 января 2016</b>	2 101	37 927	40 028	1 021	41 049
<b>Общий совокупный доход за год</b>	-	5 872	5 872	113	5 985
Прибыль за год	-	5 872	5 872	113	5 985
Общий совокупный доход за год	-	5 872	5 872	113	5 985
<b>Операции с собственниками компании</b>					
<b>Взносы и выплаты</b>					
Дивиденды	-	(177)	(177)	(177)	(354)
Дисконтирование займов	-	(228)	(228)	-	(228)
Прочие операции	-	1 287	1 287	147	1 434
Итого взносов и выплат	-	882	882	(30)	852
<b>Изменения долей владения</b>					
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	98	98	(98)	-
Всего изменение долей	-	98	98	(98)	-
Всего операции с собственниками компании	-	980	980	(128)	852
<b>Остаток на 31 декабря 2016</b>	2 101	44 779	46 880	1 006	47 886

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании		Неконтролирующие доли участия		Всего капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Всего	Неконтролирующие доли участия	
<b>Остаток на 1 января 2017, как указано ранее</b>	2 101	44 779	46 880	1 006	47 886
Эффект от изменения учетной политики	-	158	158	-	158
Измененный остаток на 01 января 2017 года	2 101	44 937	47 038	1 006	48 044
<b>Общий совокупный доход за год</b>					
Прибыль за год	-	6 800	6 800	136	6 936
Общий совокупный доход за год	-	6 800	6 800	136	6 936
<b>Операции с собственниками компании</b>					
<b>Взносы и выплаты</b>					
Дивиденды	-	(3 906)	(3 906)	(53)	(3 959)
Дисконтирование займов (Примечание 31)	-	(74)	(74)	-	(74)
Прочие операции (Примечания 14, 18)	-	(690)	(690)	-	(690)
Итого взносов и выплат	-	(4 670)	(4 670)	(53)	(4 723)
<b>Изменения долей владения</b>					
Выбытие дочерних компаний	-	(218)	(218)	(233)	(451)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля (Примечание 22)	-	1	1	(1)	-
Всего изменение долей	-	(217)	(217)	(234)	(451)
<b>Всего операции с собственниками компании</b>	-	(4 887)	(4 887)	(287)	(5 174)
<b>Остаток на 31 декабря 2017</b>	<b>2 101</b>	<b>46 850</b>	<b>48 951</b>	<b>855</b>	<b>49 806</b>

В течение 12 месяцев 2017 года Группа реализовала свои доли в компаниях АО "ЦУН" и ООО "СМУ "Электронстрой-Эталон" компаниям, подконтрольным конечной контролирующей стороне. Результат продажи в размере 218 млн. руб. отражен в капитале по строке Выбытие дочерних компаний.

Настоящий консолидированный отчет о об изменениях в капитале должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

млн.руб.	Примечание	2017	2016
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Прибыль за год		6 936	5 985
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	12, 13	211	276
Уменьшение убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	8, 13	-	(43)
Изменение резерва под обесценение запасов	8, 17	690	447
Прибыль от выбытия основных средств	8	(87)	(43)
Убыток от прочих операционных расходов	8	295	49
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	8	(5)	(268)
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	14	(35)	(115)
Чистые финансовые доходы	10	(130)	(1 183)
Расход по налогу на прибыль	11	2 401	1 275
<b>Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах</b>		<b>10 276</b>	<b>6 380</b>
Изменение запасов		3 122	(5 631)
Изменение дебиторской задолженности		(8 554)	288
Изменение кредиторской задолженности		2 563	6 043
Изменение резервов	25	71	(1 715)
Изменение активов по договорам	6	(86)	-
Изменение обязательств по договорам	6	(6 219)	-
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>1 173</b>	<b>5 365</b>
Налог на прибыль уплаченный		(2 015)	(1 651)
Проценты уплаченные		(1 867)	(1 815)
<b>Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности</b>		<b>(2 709)</b>	<b>1 899</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Поступления от продажи основных средств и инвестиционной недвижимости		471	81
Проценты полученные		807	858
Приобретение основных средств		(417)	(516)
Займы выданные		(2 804)	(1 120)
Возврат займов выданных		615	224
Продажа дочерних компаний		26	-
Продажа ассоциированных компаний		147	-
Выбытие прочих инвестиций	15, 19	(54)	563
<b>Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности</b>		<b>(1 209)</b>	<b>90</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Привлечение заемных средств		13 653	6 590
Погашение заемных средств		(5 316)	(7 968)
Приобретение неконтролирующих долей		2	-
Дивиденды выплаченные		(3 959)	(354)
<b>Чистый поток денежных средств от/(использованных в) финансовой деятельности</b>		<b>4 380</b>	<b>(1 732)</b>
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>462</b>	<b>257</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	20	7 248	6 993
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(2)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	<b>20</b>	<b>7 710</b>	<b>7 248</b>

Настоящий консолидированный отчет о движении денежных средств должен рассматриваться, принимая во внимание информацию, содержащуюся в примечаниях на стр. с 14 по 70, которые являются составной частью консолидированной финансовой отчетности.

## **1 Общие положения**

### **(а) Организационная структура и деятельность**

Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ» (до 18 апреля 2017 года - АО «Специализированное Строительно-Монтажное Объединение «ЛенСпецСМУ»), (далее по тексту – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа компаний «ЛенСпецСМУ», или «Группа») включает российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, как определено Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была зарегистрирована Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28 декабря 1995 года.

Основной офис расположен в Санкт-Петербурге, по адресу: Богатырский проспект, д.2, лит.А.

Основным видом деятельности Группы является строительство жилой недвижимости в Российской Федерации – преимущественно в Санкт-Петербурге и Москве.

Компания Etalon Group PLC (до 8 августа 2017 года - Etalon Group Public Company Limited), зарегистрированная в соответствии с законодательством Кипра (до 5 апреля 2017 года - Etalon Group Limited, зарегистрированная в соответствии с законодательством Гернси), являясь публичной компанией, косвенно владеет более 50% Группы, и в этом смысле является конечной контролирующей стороной в отношении Группы. Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон», зарегистрированное в Российской Федерации. Материнской компанией АО «ГК «Эталон» является Etalon Group Limited, компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Кипра.

Указанные выше компании входят в Группу компаний «Эталон», отчетность которой консолидируется на уровне Etalon Group PLC. В апреле 2011 года компания Etalon Group Limited, зарегистрированная на Гернси, осуществила первоначальное публичное предложение акций и разместила обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок на основном рынке Лондонской биржи. Etalon Group PLC публикует свою консолидированную финансовую отчетность.

### **(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности**

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и

финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## **2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности**

### **(а) Заявление о соответствии МСФО**

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

Бухгалтерский учет в компаниях Группы ведется согласно принципам российского законодательства по бухгалтерскому учету. Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета с проведением необходимых корректировок для соответствия требованиям МСФО.

Группа также составляет консолидированную финансовую отчетность на английском языке в соответствии с МСФО.

### **(b) Принцип исторической стоимости**

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости.

### **(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной для Компании, а также валютой, в которой представлена данная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона.

### **(d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений**

При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО, руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В следующих Примечаниях представлена информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- Примечание 6 - Выручка
- Примечание 17 – запасы – бартерные сделки, резервы под обесценение запасов;
- Примечание 25 – резервы;
- Примечание 30 – условные активы и обязательства;

**(е) Изменения в учетной политике**

За исключением изменений, описанных ниже, Группа последовательно применяет принципы учетной политики для всех периодов, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности.

Начиная с 1 января 2017 года, Группа досрочно применила МСФО 15 «Выручка по договорам с покупателями». В результате, Группа изменила учетную политику в части признания выручки, как описано ниже.

Группа применила МСФО 15 ретроспективно с признанием суммарного влияния первоначального применения стандарта в качестве корректировки остатка собственного капитала на 1 января 2017 года. Таким образом, Группа не применяет требования МСФО 15 к сравнительному периоду представленному в отчетности в соответствии с МСФО 18 и МСФО 11. Сведения об учетной политике в соответствии с МСФО 18 и МСФО 11 раскрыты отдельно, если они отличаются от МСФО 15.

Подробности существенных изменений и количественного влияния изменений приведены ниже.

***Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)***

Группа заключает договоры продажи с покупателями, как готовой недвижимости, так и недвижимости в процессе строительства. Строящаяся недвижимость продается по договорам долевого участия (в соответствии с требованиями федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов») или через жилищные кооперативы.

В прошлые периоды выручка признавалась в тот момент, когда существовала достаточная уверенность, что значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить. Передача рисков и выгод могла изменяться в зависимости от индивидуальных условий договоров продажи.

В соответствии с МСФО 15, Группа признает выручку, когда (или по мере того как) выполнено обязательство к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги покупателю. Актив считается переданным, когда (или по мере того как) покупатель получает контроль над этим активом.

В прошлые периоды, в случае, когда продажа была оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считались переданными конкретному покупателю, когда строительство было завершено и было получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения к Федеральному закону № 214-ФЗ, согласно которым в случае, если строительная компания выполняет должным образом свои обязательства по договору долевого участия, покупатель не имеет права расторгнуть договор во внесудебном порядке. С 1 января 2017 года, согласно изменениям к Федеральному закону №214-ФЗ, Группа обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. В договоре долевого участия указана конкретная квартира, которая должна быть передана покупателю, и которая не может быть передана другому покупателю, и, таким образом, квартира представляет собой актив, который Группа не может использовать для альтернативных целей. В соответствии с требованиями МСФО 15, договоры долевого участия, заключенные 1 января 2017 года или после этой даты, удовлетворяют критерию, в соответствии с которым контроль над объектом строительства передается в течение периода и отвечают условиям выполнения обязанности к исполнению и признанию выручки в течение периода.

Применение МСФО 15 не влияет на сроки признания выручки от продажи через жилищные кооперативы и продажи в сданных объектах, по которым не были заключены договоры до завершения строительства.

В прошлые периоды величина выручки от продажи недвижимости оценивалась по справедливой стоимости полученного или подлежащего к получению вознаграждения.

В соответствии с МСФО 15, по мере выполнения обязательства к исполнению, Группа признает в качестве выручки часть цены операции. При определении цены операции, Группа корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния временной стоимости денег, если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг покупателю (значительный компонент финансирования). Сроки выполнения Группой обязательств к исполнению могут не совпадать с условиями оплаты, поскольку Группа может либо принимать полный авансовый платеж в начале строительства, либо предоставлять рассрочку на весь период строительства или после окончания строительства.

#### **Выручка по договорам на строительство**

Применение МСФО 15 не оказывает существенного влияния на учет договоров на предоставление услуг по строительству и договоров на строительство, которые ранее соответствовали условиям МСФО 11 «Договоры на строительство».

#### **Влияние на финансовую отчетность**

Следующие таблицы демонстрируют влияние применения МСФО 15 на консолидированную финансовую отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2017 года.

#### **Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе**

2017

млн.руб.	Представлено в отчетности	Корректировки	До применения МСФО 15
Выручка	53 220	(11 347)	41 873
Себестоимость	(38 666)	8 318	(30 348)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>14 554</b>	<b>(3 029)</b>	<b>11 525</b>
Прочие расходы, нетто	(893)	(139)	(1 032)
Доля в ассоциированных компаниях	35	(25)	10
Финансовые доходы	1 285	(79)	1 206
Финансовые расходы	(1 155)	869	(286)
<b>Чистые финансовые доходы</b>	<b>130</b>	<b>790</b>	<b>920</b>
Прочее	(4 489)	-	(4 489)
Расход по налогу на прибыль	(2 401)	481	(1 920)
<b>Прибыль за год</b>	<b>6 936</b>	<b>(1 922)</b>	<b>5 014</b>
<b>Общий совокупный доход за год</b>	<b>6 936</b>	<b>(1 922)</b>	<b>5 014</b>
<b>Прибыль на акцию</b>			
Базовая и разведенная прибыль на акцию (руб.)	647,56	(183,03)	464,53

**Консолидированный отчет о финансовом положении.**

2017

млн.руб.

	<u>Представлено в отчетности</u>	<u>Корректировки</u>	<u>До применения МСФО 15</u>
<b>Внеоборотные активы</b>			
Инвестиции в ассоциированные компании	3 136	(25)	3 111
Прочее	9 119	-	9 119
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>12 255</b>	<b>(25)</b>	<b>12 230</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы в стадии строительства	49 510	3 182	52 692
Запасы - готовая продукция	14 574	2 060	16 634
Активы по договорам и торговая дебиторская задолженность	8 681	(4 101)	4 580
Прочее	24 655	-	24 655
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>97 420</b>	<b>1 141</b>	<b>98 561</b>
Нераспределенная прибыль	46 850	(2 080)	44 770
Прочее	2 956	-	2 956
<b>Итого капитал</b>	<b>49 806</b>	<b>(2 080)</b>	<b>47 726</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства	1 761	(520)	1 241
Прочее	22 817	-	22 817
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>24 578</b>	<b>(520)</b>	<b>24 058</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Авансы, полученные от покупателей и обязательства по договору	23 549	3 832	27 381
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8 533	(116)	8 417
Прочее	3 209	-	3 209
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>35 291</b>	<b>3 716</b>	<b>39 007</b>

**Консолидированный отчет о движении денежных средств**

2017

	Представлено в отчетности	Корректировки	До применения МСФО 15
<i>млн.руб.</i>			
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:</b>			
Прибыль за год	6 936	(1 922)	5 014
Доля в результатах деятельности ассоциированных компаний	(35)	25	(10)
Изменение резерва под обесценение запасов	690	139	829
Чистые финансовые доходы	(130)	(790)	(920)
Расход по налогу на прибыль	2 401	(481)	1 920
Прочее	414	-	414
<b>Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах</b>	<b>10 276</b>	<b>(3 029)</b>	<b>7 247</b>
Изменение запасов	3 122	(5 242)	(2 120)
Изменение дебиторской задолженности	(8 554)	4 101	(4 453)
Изменение обязательств по договорам	(6 219)	3 832	(2 387)
Изменение кредиторской задолженности	2 563	(116)	2 447
Налог на прибыль уплаченный	(2 015)	442	(1 573)
Прочее	(1 882)	12	(1 870)
<b>Чистый поток денежных средств от/(использованных в) операционной деятельности</b>	<b>(2 709)</b>	<b>-</b>	<b>(2 709)</b>

### 3 Основные положения учетной политики

Основные положения учетной политики, используемые при подготовке консолидированной финансовой отчетности, описаны в Примечаниях ниже и применялись последовательно всеми предприятиями Группы.

#### (а) Принципы консолидации

##### (i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в предприятиях, находящихся под контролем акционера, контролирующего Группу, учитываются на дату передачи долей Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по балансовой стоимости, отраженной ранее в индивидуальной финансовой отчетности приобретенной компании. Любая разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов и суммой денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются как взносы акционеров или выплаты акционерам.

##### (ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует предприятие в том случае, когда она влияет на доходы или имеет право на переменные доходы от своего участия, также имеет возможность оказывать влияние на доходы при помощи осуществления своих полномочий в отношении предприятия. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность, начиная с даты возникновения контроля до даты прекращения контроля. Значительные дочерние предприятия раскрыты в Примечании 33.

**(iii) Ассоциированные предприятия**

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается.

Доли в ассоциированных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

**(iv) Операции, исключаемые при консолидации**

Подлежат взаимоисключению операции и сальдо расчетов между предприятиями Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, исключаются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части необесценившейся величины соответствующего актива.

**(b) Иностранная валюта**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в функциональную валюту предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, признаются в составе прибыли или убытка. Немонетарные статьи, которые оцениваются на основе исторической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения операции.

**(с) Финансовые инструменты**

**(i) Финансовые активы**

Финансовые активы Группы включают в себя вложения в долевыми и долговыми ценными бумагами, займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа признает в учете выданные займы, дебиторскую задолженность и депозиты в момент совершения операций.

Группа прекращает признание финансового актива только в случае прекращения прав на денежные потоки по соответствующему договору или в случае передачи всех существенных рисков и выгод, связанных с финансовым активом. Любое участие в передаваемых финансовых активах, которое создается или удерживается Группой, признается как отдельный актив или обязательство.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

***Займы и дебиторская задолженность***

Выданные займы и дебиторская задолженность являются финансовыми активами с фиксированными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом расходов по совершению сделки, непосредственно относящихся к ней. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение. Выданные займы и дебиторская задолженность включают торговую и прочую дебиторскую задолженность.

***Денежные средства и их эквиваленты***

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства и банковские депозиты до востребования с изначальным сроком погашения, не превышающим трех месяцев. Банковские овердрафты, подлежащие погашению по первому требованию банка, и используемые в рамках политики Группы по управлению денежными средствами, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов для целей подготовки консолидированного отчета о движении денежных средств.

**(ii) Финансовые обязательства**

Группа осуществляет первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг и субординированных обязательств на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства (включая обязательства, признаваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток) первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового обязательства только в случае исполнения, отмены или истечения срока обязательств.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Группа имеет следующие производные финансовые обязательства: кредиты и займы, банковские овердрафты, торговая и прочая кредиторская задолженность.

Такие финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости с учетом прямых расходов по совершению сделки. Финансовые обязательства впоследствии учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

**(iii) Обесценение финансовых активов**

Финансовый актив, не учитываемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оценивается на каждую отчетную дату на предмет наличия объективных признаков обесценения. Финансовый актив обесценивается, если существуют объективные свидетельства того, что существуют признаки обесценения после первоначального признания актива, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих денежных потоков от этого актива, который можно достоверно оценить.

К объективным признакам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение обязательств дебиторами, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые Группа не будет рассматривать иначе как признак того, что дебитор или эмитент начал процедуру банкротства.

Группа оценивает признаки обесценения для займов выданных и дебиторской задолженности на уровне отдельного актива. Вся задолженность и займы оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются в составе резерва по сомнительным долгам. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

**(d) Авансы полученные и уплаченные**

Из-за характера деятельности Группа получает значительные авансы от покупателей, и производит значительные авансовые платежи подрядчикам и другим поставщикам. В предыдущие периоды, при отражении авансов, полученных и выплаченных, в составе прочей кредиторской задолженности и прочей дебиторской задолженности дисконтирование не применяется. В результате применения МСФО 15, Группа корректирует авансы полученные на величину значительного компонента финансирования, если срок выплат, согласованный сторонами договора, предоставляет Группе значительную выгоду от финансирования передачи товаров или услуг покупателю.

**(e) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, созданных собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также затраты по займам, относящимся к квалифицируемым активам, начало капитализации которых совпадает с или имеет место после 1 января 2003 года, - даты перехода на МСФО.

Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительные компоненты) основных средств.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

**(ii) Последующие затраты**

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

**(iii) Амортизация**

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом его остаточной стоимости.

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств, что наиболее точно отражает степень использования будущих экономических выгод, связанных с активом. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах следующие:

- Здания и сооружения 7-30 лет;
- Машины и оборудование 5-15 лет;
- Транспортные средства 5-10 лет;
- Прочие 3-7 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости. В 2017 году расчетные оценки в отношении основных средств не пересматривались.

**(f) Запасы**

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена продажи является расчетной ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

С 1 января 2017 года для запасов, в отношении которых выручка признается в течение периода, запасы в стадии строительства являются активом, подготовка которого для продажи не требует значительного времени, и не являются активом, отвечающим определенным требованиям для целей капитализации затрат по займам.

Себестоимость объектов недвижимости включает затраты на строительство и другие расходы, непосредственно относящиеся к инвестиционно-строительному проекту, включая финансовые затраты.

Себестоимость запасов, кроме себестоимости незавершенного строительства объектов, предназначенных для продажи, определяется методом средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение, переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает соответствующую долю накладных расходов на основе нормальной производительности производственных мощностей.

Перевод недвижимости в стадии строительства в состав готовой продукции происходит, когда соответствующее здание принимается Государственной комиссией, созданной государственными органами для приемки зданий.

Оборачиваемость запасов Группы не ограничена 12 месяцами и может иметь более долгий срок, так как цикл строительства превышает 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже когда не ожидается, что они будут реализованы в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

#### **(g) Выручка**

Группа применила МСФО 15 ретроспективно с признанием суммарного влияния первоначального применения стандарта в качестве корректировки остатка собственного капитала на 1 января 2017 года. Таким образом, Группа не применяет требования МСФО 15 к сравнительному периоду, представленному в отчетности в соответствии с МСФО 18 и МСФО 11. Сведения об учетной политике в соответствии с МСФО 18 и МСФО 11 раскрыты отдельно, если они отличаются от МСФО 15 и эффект влияния изменений раскрыт в Примечании 2(е).

#### **(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)**

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования.

Группа признает выручку, когда (или по мере того, как) контроль над активом переходит покупателю. Передача контроля может изменяться в зависимости от индивидуальных условий договора с покупателем.

По договорам продажи готовой продукции контроль обычно переходит на дату подписания акта приема-передачи недвижимости.

Для продаж по договорам долевого участия, заключенным с покупателями до 1 января 2017 года, контроль считается переданным конкретному покупателю, когда строительство завершено и получено разрешение Госкомиссии на ввод в эксплуатацию недвижимости. С 1 января 2017 года вступили в силу изменения к Федеральному закону № 214-ФЗ, согласно которым в случае если строительная компания выполняет должным образом свои обязательства по договору долевого участия, покупатель не имеет права расторгнуть договор во внесудебном порядке. С 1 января 2017 года, согласно изменениям к Федеральному закону №214-ФЗ, Группа обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ. В договоре долевого участия указана конкретная квартира, которая должна быть передана покупателю, и которая не может быть передана другому покупателю, и таким образом, квартира представляет собой актив, который Группа не может использовать для альтернативных целей. В соответствии с требованиями МСФО 15, договоры долевого участия, заключенные 1 января 2017 года или после этой даты, удовлетворяют критерию, в соответствии с которым контроль над объектом строительства передается в течение периода и отвечают условиям выполнения обязанности к исполнению и признанию выручки в течение периода.

Для каждого обязательства к исполнению, выполняемого в течение периода (обещание передачи помещения в строящемся многоквартирном доме, определенного в договоре с покупателем) Группа признает выручку в течение периода, оценивая степень полноты выполнения обязанности к исполнению с использованием метода ресурсов. По методу ресурсов выручка признается на основе понесенных затрат по отношению к общим ожидаемым затратам для выполнения обязательства к исполнению, что является пропорцией понесенных затрат на строительство на дату к общим затратам на строительство многоквартирного дома, согласно бизнес-плану. Предполагается, что степень выполнения является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, и выручка в течение периода признается только в отношении тех квартир, по которым заключены договоры долевого участия с 1 января 2017 года. Затраты, которые используются для определения степени выполнения обязанности к исполнению, включают проектные и строительно-монтажные работы по строительству многоквартирного дома, долю дома в затратах на строительство объектов социальной инфраструктуры и коммунальных сооружений в жилом комплексе, к которому относится многоквартирный дом, и не включают расходы по приобретению земельного участка. Расходы по приобретению земельного участка признаются в себестоимости по мере признания соответствующей выручки.

В отношении продаж через жилищные кооперативы, выручка признается на дату, когда проданная жилая недвижимость передана и принята кооперативом. До этой даты должно быть получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

При корректировке обещанной суммы возмещения (денежной или неденежной) на значительный компонент финансирования, Группа использует ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и её покупателем в момент заключения договора, которая представляет собой среднюю ставку для договоров ипотеки объектов недвижимости для актива по договору и ставки процента по дополнительным заемным обязательствам Группы для обязательства по договору.

За исключением случаев, описанных в Примечании 3(f), финансовые расходы, признанные в результате выделения значительного компонента финансирования, учитываются как расходы по займам, привлеченным специально для получения актива и капитализируются в затраты недвижимости в стадии строительства.

В качестве упрощения практического характера, Группа не корректирует обещанную сумму возмещения на эффект значительного компонента финансирования, если Группа ожидает в момент заключения договора, что период между передачей обещанного товара покупателю и оплатой покупателем такого товара составит не более одного года.

Величина выручки сравнительного периода оценивалась по справедливой стоимости полученного, или подлежащего получению возмещения, за вычетом возвратов и всех предоставленных торговых скидок и скидок за объем. Выручка признавалась в тот момент, когда существовала достаточная уверенность, что значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, и при этом вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты товаров можно надежно оценить, прекращено участие в управлении проданными товарами и величину выручки можно надежно оценить.

В случае, когда продажа была оформлена договором долевого участия, значительные риски и выгоды, связанные с правом собственности, считались переданными конкретному покупателю, когда строительство было завершено и было получено разрешение Госкомиссии на ввод объекта в эксплуатацию.

**(ii) Выручка по договорам на строительство**

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) Договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение периода, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают или улучшают качество ресурсов организации, которые будут использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену операции некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же признается в составе расходов.

В сравнительном периоде, Группа признавала следующие активы и обязательства, относящиеся к договорам на строительство, которые учитывались в соответствии с МСФО (IAS) 11:

- Непредъявленная выручка представляет собой валовую сумму, причитающуюся от заказчиков за выполненные работы по договору на дату. Она определяется как итоговая величина понесенных затрат плюс признанная прибыль за вычетом суммы признанных убытков и промежуточных счетов. Затраты по договору включают в себя все расходы, напрямую относящиеся к конкретному договору, и долю постоянных и переменных накладных расходов, которые могут быть распределены на конкретный договор. Непредъявленная выручка по договорам подряда представляет собой часть торговой и прочей дебиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении по всем незавершенным договорам, по которым понесенные затраты плюс признанная прибыль (за вычетом признанных убытков) превышает сумму промежуточных счетов;

- Выставленные счета сверх выполненных работ признаются как часть торговой и прочей кредиторской задолженности, если суммы промежуточных счетов превышают понесенные затраты плюс признанная прибыль.

**(iii) Выручка от продажи строительных материалов**

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

**(iv) Выручка от сдачи имущества в аренду**

Выручка от сдачи встроенных коммерческих помещений в аренду (см. Примечание 3(f)) отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода с использованием метода результатов на основе истекшего времени на протяжении всего срока аренды.

#### **(h) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог отражается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние и ассоциированные предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Величина отложенного налога, исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимно зачитываются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

#### **(i) Гарантии**

Группа считает, что заключенные ею договоры финансовой гарантии, призванные гарантировать задолженность других сторон, представляют собой договоры страхования, и учитывает их как таковые. В соответствии с этим подходом Группа отражает договор гарантии как условное

обязательство до тех пор, пока не станет вероятным, что от Группы потребуется выплата по соответствующей гарантии.

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только связанным предприятиям.

#### **(j) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации**

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2017 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы:

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года и заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Группа не планирует досрочного применения данного стандарта.

Группа проанализировала какой предполагаемый эффект окажет на ее консолидированную финансовую отчетность первоначальное применение МСФО 9. Предполагаемый эффект от принятия этих стандартов на капитал Группы по состоянию на 1 января 2018 года основывается на анализе, проведенном на сегодняшний день, и кратко изложен ниже. Фактический эффект принятия стандартов на 1 января 2018 года может измениться, поскольку новая Учетная политика может изменяться до тех пор, пока Группа не представит свою первую финансовую отчетность, включающую дату первоначального применения.

МСФО (IFRS) 9 "Финансовые Инструменты" устанавливает требования к признанию и оценке финансовых активов, финансовых обязательств и некоторых сделок по покупке или продаже нефинансовых активов.

#### ***i. Классификация – финансовые активы и финансовые обязательства***

МСФО (IFRS) 9 содержит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, отражающий бизнес-модель, используемую для управления этими активами, и характеристики связанных с ними потоков денежных средств.

В МСФО (IFRS) 9 установлены три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Стандарт, таким образом, заменяет установленные в настоящий момент в МСФО (IAS) 39 категории финансовых активов: удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи.

По предварительной оценке Группы, применение новых требований по классификации финансовых активов не окажет значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности, займов и прочих инвестиций.

МСФО 9 (IFRS) 9 в основном сохраняет существующие требования в МСФО (IAS) 39 для классификации финансовых обязательств, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Поскольку Группа не квалифицирует никаких финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, Группа не ожидает, что новые требования классификации будут иметь существенное влияние на классификацию ее финансовых обязательств на 1 января 2018 года.

#### ***ii. Обесценение – Финансовые активы и активы по договору***

В отношении обесценения МСФО (IFRS) 9 вводит новую, ориентированную на будущее модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39. Применение новой модели обесценения потребует от Группы значительных профессиональных суждений в отношении того, как изменения экономических

факторов влияют на ожидаемые кредитные убытки, определяемые путем взвешивания по вероятности возникновения.

Новая модель обесценения будет применяться к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и активам по договору, которые являются результатом операций, подпадающих под требования МСФО (IFRS) 15.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9, оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки будут оцениваться одним из следующих способов:

- на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков. Это ожидаемые кредитные убытки, которые возникнут вследствие дефолтов, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.
- на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок. Это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Оценка ожидаемых кредитных убытков за весь срок применяется, если кредитный риск по финансовому активу на отчетную дату значительно увеличился с момента первоначального признания. В противном случае применяется оценка ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев после отчетной даты.

Группа выбрала использование упрощенного подхода для оценки резерва в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок для торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, которые являются результатом операций, которые входят в сферу применения МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный компонент финансирования или нет.

Группа оценивает убытки от обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, как разницу между их балансовой стоимостью и приведенной стоимостью предполагаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке активов, в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 39. Такой подход соответствует оценке ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Группа не ожидает, что применение МСФО (IFRS) 9 приведет к значительному увеличению обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, по сравнению с обесценением, признанным в соответствии с МСФО (IAS) 39.

В соответствии с МСФО (IAS) 39 Группа создала резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных. Основным компонентом этого резерва являются ожидаемые убытки, которые могут быть понесены Группой по конкретным сделкам. Группа не ожидает, что применение МСФО (IFRS) 9 приведет к существенному увеличению обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, возникающих в результате сделок, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 15, а также займов выданных по сравнению с обесценением, признанным в соответствии с МСФО (IAS) 39.

- МСФО (IFRS) 16 заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «Аренда», КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда – стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную. Группа начала оценку возможного влияния стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Допускается досрочное применение стандарта для предприятий, которые применяют МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» на дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 или до нее. Группа не намерена применять данный стандарт досрочно в консолидированной финансовой отчетности за год, оканчивающийся 31 декабря 2017 года.

Различные «Усовершенствования к МСФО» были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2018 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на её финансовое положение или результаты деятельности.

#### **4 Определение справедливой стоимости**

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых, активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в Примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

##### **(а) Непроизводные финансовые активы**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением незавершенных договоров на строительство и инвестиций, удерживаемых до погашения, определяется как приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

##### **(b) Производные инструменты**

Для договоров, заключенных до апреля 2015 года Группа номинировала торговую дебиторскую задолженность от продажи объектов коммерческой и жилой недвижимости в условных единицах, которые привязаны к обменному курсу рубля к доллару США. Верхняя и нижняя границы возможных колебаний валютного курса зафиксированы в договорах на продажу.

В связи с текущими рыночными условиями Группа приостановила применение верхней и нижней границ курсов (коридор 32 руб. - 36 руб. за условную единицу, предусмотренный договорами на продажу) для своих платежей и использует уровень конвертации, равный 33 рублям за условную единицу. Начиная с апреля 2015 года все продажи номинированы в рублях.

##### **(с) Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, которая определяется для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

## **5 Операционные сегменты**

Группа выделяет 3 отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес - единицы Группы. Эти стратегические бизнес - единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес - единиц различаются, управление ими осуществляется раздельно. Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов:

- *Жилая недвижимость:* включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартир, встроенных помещений и мест в паркингах.
- *Подрядное строительство:* включает строительные работы для третьих лиц.
- *Прочие операции:* включает продажу строительных материалов, строительство бизнес – центров и различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием недвижимости. Ни один из них в отдельности не удовлетворяет количественным порогам определения отчетных сегментов за 2017 и 2016 годы.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли, исключая эффект от применения МСФО 15, так как руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной для целей принятия операционных решений и оценки результатов. Общехозяйственные и административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и, соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности.

Активы и обязательства сегментов представляют собой запасы и обязательства по договорам (в 2016 году - авансы, полученные от покупателей). Эти показатели являются ключевыми в оценке деятельности сегмента. Таким образом, прочие активы и обязательства не распределяются между сегментами.

**(а) Операционные сегменты**

млн.руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Выручка от внешних покупателей	36 471	26 665	3 912	3 421	1 490	1 871	41 873	31 957
Межсегментная выручка	-	-	201	-	-	139	201	139
Итого сегментная выручка	36 471	26 665	4 113	3 421	1 490	2 010	42 074	32 096
Результат деятельности сегмента	11 002	9 009	244	(7)	279	633	11 525	9 635
Проценты в составе себестоимости	1 053	930	-	-	-	-	1 053	930
Результат деятельности сегмента, скорректированный на проценты в составе себестоимости	12 055	9 939	244	(7)	279	633	12 578	10 565
Результат деятельности сегмента скорректированный, %	33%	37%						
Активы сегмента запасы	68 553	58 334	55	72	817	455	69 425	58 861
Обязательства сегмента обязательства по договорам (авансы, полученные от покупателей)	27 264	20 959	71	-	52	155	27 387	21 114

**(b) Разбивка по регионам**

Раскрытие представлено на основе географической информации. Выручка рассчитана на основе регионального положения собственности.

млн.руб.	Выручка		Внеоборотные активы	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Санкт-Петербург	29 696	26 430	11 199	8 311
Москва и Московская область	12 177	5 527	1 031	2 060
	<b>41 873</b>	<b>31 957</b>	<b>12 230</b>	<b>10 371</b>

**(c) Основные клиенты**

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство», составила 3 274 млн. руб. или 8% от консолидированной выручки Группы (за 12 месяцев 2016 выручка от операций с одним внешним клиентом, отраженная в сегменте «Подрядное строительство» - 3 083 млн. руб. или 10% от консолидированной выручки Группы).

**(d) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за период, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям**

млн.руб.	2017	2016
<b>Выручка</b>		
Общая выручка отчетных сегментов	42 074	32 096
Дополнительная выручка в связи с досрочным принятием МСФО 15	11 347	-
Исключение выручки от продаж между сегментами	(201)	(139)
Консолидированная выручка	53 220	31 957
<b>Прибыль или убыток</b>		
Валовая прибыль отчетных сегментов	11 525	9 635
Дополнительная прибыль в связи с досрочным принятием МСФО 15	3 029	-
Общехозяйственные и административные расходы	(1 774)	(1 659)
Коммерческие расходы	(2 238)	(1 340)
Прочие расходы, нетто	(893)	(142)
Налоги, кроме налога на прибыль	(477)	(532)
Финансовые доходы	1 285	1 433
Финансовые расходы	(1 155)	(250)
Доля в прибыли, учитываемая методом долевого участия	35	115
Консолидированная прибыль до налогообложения	9 337	7 260
	<b>31 декабря 2017</b>	<b>31 декабря 2016</b>
<b>Активы</b>		
Общие активы отчетных сегментов: запасы	69 425	58 861
Корректировка в связи с досрочным применением МСФО 15	(5 242)	-
Всего запасы	64 183	58 861
<b>Обязательства</b>		
Общие обязательства отчетных сегментов: обязательства по договорам, авансы, полученные от покупателей	27 387	21 114
Корректировка в связи с досрочным применением МСФО 15	(3 832)	-
Всего обязательства по договорам и авансы, полученные от покупателей	23 555	21 114

## 6 Выручка

млн.руб.	2017	2016
Продажа квартир - переданные в момент времени	27 612	24 965
Продажа квартир - переданные в течение времени	15 470	-
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в момент времени	1 728	848
Продажа встроенных коммерческих помещений - переданные в течение времени	546	-
Продажа мест в паркингах - переданные в момент времени	2 356	852
Продажа мест в паркингах - переданные в течение времени	106	-
<i>Общая выручка в сегменте Жилая недвижимость (Примечание 5 (а))</i>	<u>36 471</u>	<u>26 665</u>
<i>Эффект от выручки, признанной по МСФО 15</i>	11 347	-
Долгосрочные договоры на строительство - переданные в течение времени	3 818	3 384
Краткосрочные строительные услуги - переданные в течение времени	94	37
<i>Общая выручка в сегменте Подрядное строительство (Примечание 5 (а))</i>	<u>3 912</u>	<u>3 421</u>
Продажа строительных материалов - переданные в момент времени	124	220
Продажа отдельно стоящих коммерческих помещений - переданные в момент времени	170	205
Прочая выручка - переданные в момент времени	268	504
<i>Всего прочая выручка (Примечание 5 (а))</i>	<u>562</u>	<u>929</u>
<b>Всего выручка по договорам с покупателями</b>	<b><u>52 292</u></b>	<b><u>31 015</u></b>
Выручка от аренды (Примечание 5 (а))	928	942
<b>Всего выручка</b>	<b><u>53 220</u></b>	<b><u>31 957</u></b>

Сумма по строке «Эффект от выручки, признанной по МСФО 15» представлена преимущественно продажей квартир, переданных в течение времени, относящимся к объектам в стадии строительства по состоянию на 31 декабря 2017 года.

### Балансы по договорам

Представленная ниже таблица показывает информацию по дебиторской задолженности, активам и обязательствам по договорам с покупателями.

млн.руб.	31 декабря	1 января
Дебиторская задолженность	11 540	7 331
Активы по договорам	248	162
Обязательства по договорам	(23 549)	(22 959)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по долгосрочным договорам на строительство. Активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства относятся к авансам, полученным от покупателей.

Пояснения значительных изменений в балансах активов и обязательств по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн.руб.	2017	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в сальдо обязательств к уплате на начало года	-	19 239
Увеличение за счет денежных средств полученных и неденежного возмещения, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	(19 829)
Движения из договорных активов на начало года в дебиторскую задолженность	(103)	-
Увеличение как результат изменения в выполненном этапе строительства	189	-
<b>Итого изменения в течение года</b>	<b>86</b>	<b>(590)</b>

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на отчетную дату.

млн.руб.	2018	2019	2020	2021	2022	Итого
Жилая недвижимость	13 951	6 050	870	701	5 068	26 640
Подрядное строительство	1 498	-	-	-	-	1 498
<b>Итого</b>	<b>15 449</b>	<b>6 050</b>	<b>870</b>	<b>701</b>	<b>5 068</b>	<b>28 138</b>

Группа применяет упрощение практического характера, которое включено в пункт 21 МСФО 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам, с первоначальным ожидаемым сроком менее года.

## 7 Общехозяйственные и административные расходы

млн.руб.	2017	2016
Заработная плата и налоги на заработную плату	675	651
Услуги	603	550
Банковские услуги и комиссии	92	89
Ремонтно-эксплуатационные расходы	37	21
Амортизация	12	11
Аудиторские и консультационные услуги	28	25
Прочие налоги	36	80
Прочие расходы	291	232
<b>Итого</b>	<b>1 774</b>	<b>1 659</b>

## 8 Прочие расходы, нетто

млн.руб.	2017	2016
<i>Прочие доходы</i>		
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	5	268
Прибыль от уменьшения обесценения инвестиционной недвижимости (Примечание 13)	-	43
Прибыль от выбытия основных средств	87	43
Прочие доходы	2	11
	<b>94</b>	<b>365</b>
<i>Прочие расходы</i>		
Убыток от обесценения запасов	(690)	(447)
Расходы на благотворительность	(12)	(60)
Прочие расходы	(285)	-
	<b>(987)</b>	<b>(507)</b>
<b>Прочие расходы, нетто</b>	<b>(893)</b>	<b>(142)</b>

## 9 Затраты на персонал

млн.руб.	2017	2016
Заработная плата	1 293	1 509
Страховые взносы с оплаты труда	287	300
	<b>1 580</b>	<b>1 809</b>

Вознаграждение сотрудников за услуги, оказанные в течение года, признается на недисконтированной основе в качестве расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работником услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа выплачивает фиксированные взносы в государственный пенсионный фонд Российской Федерации и не имеет никакого юридического или добровольного обязательства по выплате дополнительных сумм.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды включались в стоимость производства в размере 598 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 780 млн. руб.). Остальная часть расходов на оплату труда входит в состав общехозяйственных и административных расходов (см. Примечание 7) и коммерческих расходов в сумме 307 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 378 млн. руб.).

## 10 Финансовые доходы и расходы

млн.руб.	2017	2016
<b>Признанные в составе прибыли или убытка</b>		
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентный доход по банковским депозитам и расчетным счетам	628	840
Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	388	369
Доходы от списания кредиторской задолженности	6	66
Изменение резервов по сомнительной дебиторской задолженности	-	43
Процентный доход по займам выданным и дебиторской задолженности	258	79
Прочие финансовые доходы	5	36
<b>Всего финансовые доходы</b>	<b>1 285</b>	<b>1 433</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Процентный расход (финансовый компонент по МСФО 15)	(869)	-
Расходы от списания дебиторской задолженности	(64)	(52)
Изменение резервов по сомнительной дебиторской задолженности	(193)	-
Изменение резервов по финансовым вложениям	-	(137)
Прочие финансовые расходы	(29)	(61)
<b>Всего финансовые расходы</b>	<b>(1 155)</b>	<b>(250)</b>
<b>Чистые финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка</b>	<b>130</b>	<b>1 183</b>

Кроме расходов по процентам, признанных в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, следующие суммы процентных расходов были включены в себестоимость строящейся недвижимости:

млн.руб.	2017	2016
Сумма затрат по займам, капитализированная в течение года	3 608	1 795
Средневзвешенная ставка капитализации	10,1%	13,8%

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, расходы по процентам и значительному компоненту финансирования в размере 2 835 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 930 млн. руб.), которые были капитализированы в себестоимость строящейся недвижимости, были включены в себестоимость продаж - после завершения строительства и продажи этих объектов недвижимости.

## 11 Расход по налогу на прибыль

Применяемая Группой ставка налогообложения доходов Российских компаний составляет 20% (в 2016 году: 20%).

млн.руб.	2017	2016
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	1 492	1 693
Доначислено за прошлый год	39	13
	<u>1 531</u>	<u>1 706</u>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц (Примечание 16)	870	(431)
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<u>2 401</u>	<u>1 275</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку налога 20% (2016: 20%):

млн.руб.	2017	2016
Прибыль до налогообложения	9 337	7 260
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	1 867	1 452
<i>Корректировки на:</i>		
Эффект снижения ставки по налогу на прибыль в материнской компании*	(117)	(332)
Налоговые последствия расходов, не подлежащих вычету в налоговых целях	651	155
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>	<u>2 401</u>	<u>1 275</u>

\*Операции АО «Эталон ЛенСпецСМУ» облагаются по ставке 16.5% в результате применения налоговой льготы.

## 12 Основные средства

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, амортизационные отчисления в размере 170 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 218 млн. руб.) были включены в состав себестоимости продаж, 45 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 30 млн. руб.) – в состав запасов в незавершенном строительстве, 12 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 11 млн. руб.) - в состав общехозяйственных и административных расходов и 5 млн. руб. (за 12 месяцев 2016: 1 млн. руб.) – в состав прочих операционных расходов.

### Арендованные машины и оборудование

Группа арендует производственное оборудование по нескольким договорам финансовой аренды. В конце срока аренда по каждому из договоров Группа имеет право выкупить соответствующее оборудование по выгодной цене. На 31 декабря 2017 года остаточная стоимость арендованных машин и оборудования составила 187 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 205 млн. руб.). Арендованное оборудование выступает обеспечением по арендным обязательствам.

**Группа компаний «ЛенСпецСМУ»**  
Примечания к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

млн. руб.	Первоначальная стоимость					Итого
	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие	Земля	
<b>Первоначальная стоимость</b>						
Остаток на 1 января 2016	555	2 005	47	66	114	3 289
Поступления	6	50	14	2	-	516
Поступления из запасов	155	-	-	-	-	155
Приобретения при покупке компании	73	-	-	-	-	73
Выбытия	(50)	(105)	-	(5)	-	(160)
Трансферы	26	-	-	-	-	(26)
<b>Остаток на 31 декабря 2016</b>	<b>765</b>	<b>1 950</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>114</b>	<b>3 873</b>
<b>Амортизация и убыток от обесценения</b>						
Остаток на 1 января 2016	(151)	(1 095)	(27)	(43)	-	(1 316)
Амортизация за год	(47)	(197)	(9)	(7)	-	(260)
Приобретения при покупке компании	(16)	-	-	-	-	(16)
Амортизация по выбытиям	19	98	-	5	-	122
<b>Остаток на 31 декабря 2016</b>	<b>(195)</b>	<b>(1 194)</b>	<b>(36)</b>	<b>(45)</b>	<b>-</b>	<b>(1 470)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>						
На 1 января 2016	404	910	20	23	114	1 973
На 31 декабря 2016	570	756	25	18	114	2 403
<b>млн. руб.</b>						
<b>Первоначальная стоимость</b>						
Остаток на 1 января 2017	765	1 950	61	63	114	3 873
Поступления	91	84	8	9	-	417
Выбытия	(264)	(62)	(10)	(17)	-	(353)
Трансферы	38	3	-	-	-	(41)
<b>Остаток на 31 декабря 2017</b>	<b>630</b>	<b>1 975</b>	<b>59</b>	<b>55</b>	<b>114</b>	<b>3 937</b>
<b>Амортизация и убыток от обесценения</b>						
Остаток на 1 января 2017	(195)	(1 194)	(36)	(45)	-	(1 470)
Амортизация за год	(65)	(155)	(8)	(4)	-	(232)
Амортизация по выбытиям	42	27	7	12	-	88
<b>Остаток на 31 декабря 2017</b>	<b>(218)</b>	<b>(1 322)</b>	<b>(37)</b>	<b>(37)</b>	<b>-</b>	<b>(1 614)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>						
На 1 января 2017	570	756	25	18	114	2 403
На 31 декабря 2017	412	653	22	18	114	2 323

### 13 Инвестиционная недвижимость

млн.руб.	2017	2016
<b>Первоначальная стоимость</b>		
Остаток на 1 января	1 045	1 759
Поступление из запасов	-	313
Выбытие	(223)	(1 027)
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>822</b>	<b>1 045</b>
<b>Накопленная амортизация и убыток от обесценения</b>		
Остаток на 1 января	(464)	(1 230)
Амортизация за год	(24)	(46)
Прибыль от обесценения	-	43
Выбытие	4	769
<b>Остаток на 31 декабря</b>	<b>(484)</b>	<b>(464)</b>
<b>Балансовая стоимость на 1 января</b>	<b>581</b>	<b>529</b>
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря</b>	<b>338</b>	<b>581</b>

Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой различную коммерческую недвижимость. Группа учитывает инвестиционную недвижимость по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Группа определяет справедливую стоимость инвестиционной недвижимости на ежегодной основе. По состоянию на 31 декабря 2017 года справедливая стоимость составила 458 млн. руб. и была рассчитана на основе дисконтированных денежных потоков от использования имущества с использованием доходного подхода. В течение 12 месяцев 2017 года Группа не признавала убытков от обесценения инвестиционной стоимости (12 месяцев 2016 года признала уменьшение обесценения на 43 млн. руб.)

### 14 Инвестиции в ассоциированные компании

Ассоциированные компании, учтенные по методу долевого участия:

Наименование компании, страна регистрации и ведения бизнеса	Вид деятельности	Эффективный процент участия в ассоциированных компаниях	
		31 декабря 2017	31 декабря 2016
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», Россия	Подрядные работы	-	35,00%
ЗАО «ЗСМ «Эталон», Россия	Производство кирпича	-	45,00%
АО «Затонское», Россия	Заказчик-Застройщик	49,42%	49,42%
АО «Новатор», Россия	Подрядные работы	-	20,00%

Информация об изменении инвестиций в ассоциированные компании в течение отчетного года:

	Доля Группы	31 декабря 2017	Доля в чистой прибыли (убытке)	Выбытия	Дивиденды выплаченные	01 января 2017
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	-	-	59	(237)	(5)	183
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	-	-	3	(168)	-	165
АО «Затонское»	49,42%	3 136	(41)	-	-	3 177
АО «Новатор»	-	-	14	(49)	(2)	37
<b>Итого</b>		<b>3 136</b>	<b>35</b>	<b>(454)</b>	<b>(7)</b>	<b>3 562</b>

	Доля Группы	31 декабря 2016	Доля в чистой прибыли (убытке)	Выбытия	Дивиденды выплаченные	01 января 2016
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	35%	183	85	-	-	98
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	45%	165	13	-	-	152
АО «Затонское»	49,42%	3 177	14	-	-	3 163
АО «Новатор»	20%	37	3	-	-	34
<b>Итого</b>		<b>3 562</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 447</b>

Сводная финансовая информация по каждой ассоциированной компании Группы представлена ниже. Эта информация отражает показатели финансовой отчетности ассоциированных компаний, подготовленной по МСФО, с корректировками для целей учета методом долевого участия, но до корректировок по исключению нереализованных прибыли и убытка, возникающих по операциям Группы с ассоциированной компанией.

В течение 2017 года доля Группы в собственном капитале ассоциированных предприятий ЗАО «ЗСМ «Эталон», АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция», АО «Новатор», уменьшилась до 0% в результате реализации доли связанным сторонам. Соответственно, информация, представленная в таблице ниже, включает результаты вышеперечисленных предприятий до их выбытия. Результат от выбытия ассоциированных компаний в размере 310 млн. руб. отражен в капитале по строке «Прочие операции».

млн.руб.

	31 декабря 2017			31 декабря 2016		
	Итого активы	Итого обязательства	Капитал	Итого активы	Итого обязательства	Капитал
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	-	-	-	1 512	973	539
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	-	-	-	382	15	367
АО «Затонское»	18 620	12 272	6 348	22 192	15 761	6 431
АО «Новатор»	-	-	-	1 382	1 036	346

млн.руб.

	2017		2016	
	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)	Выручка	Чистая прибыль/ (убыток)
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	1 986	168	3 170	242
ЗАО «ЗСМ «Эталон»	114	6	217	31
АО «Затонское»	6 461	(83)	6 064	29
АО «Новатор»	1 824	62	3 211	13

## 15 Долгосрочные финансовые вложения

млн.руб.	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
Банковские векселя	199	112
Займы выданные, амортизированная стоимость	2 503	607
	<u>2 702</u>	<u>719</u>

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими долгосрочными инвестициями, отражена в Примечании 27.

## 16 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн.руб.	Активы		Обязательства		Нето-величина	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Основные средства	80	93	(529)	(565)	(449)	(472)
Инвестиции	23	2	(212)	(45)	(189)	(43)
Запасы	2 494	2 249	(618)	(852)	1 876	1 397
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	486	593	(3 108)	(2 061)	(2 622)	(1 468)
Расходы будущих периодов	22	31	(358)	(305)	(336)	(274)
Займы и кредиты	16	14	(213)	(58)	(197)	(44)
Резервы	25	125	(66)	(23)	(41)	102
Обязательства по договорам и торговая и прочая кредиторская задолженность	2 239	1 096	(1 831)	(926)	408	170
Налоговый убыток перенесенный	106	106	-	-	106	106
Налоговые активы (обязательства)	5 491	4 309	(6 935)	(4 835)	(1 444)	(526)
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(5 174)	(3 760)	5 174	3 760	-	-
Чистые отложенные налоговые активы/(обязательства)	<u>317</u>	<u>549</u>	<u>(1 761)</u>	<u>(1 075)</u>	<u>(1 444)</u>	<u>(526)</u>

**(б) Движение временных разниц в течение периода**

млн.руб.	Признаны в				31 декабря 2017
	1 января 2017	составе прибыли или убытка	Признаны в капитале	Приобретено/ (выбыло)	
Основные средства	(472)	23	-	-	(449)
Инвестиции	(43)	(146)	-	-	(189)
Запасы	1 397	532	-	(53)	1 876
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 468)	(1 113)	(39)	(2)	(2 622)
Расходы будущих периодов	(274)	(62)	-	-	(336)
Займы и кредиты	(44)	(153)	-	-	(197)
Резервы	102	(217)	-	74	(41)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	170	264	-	(26)	408
Налоговый убыток перенесенный	106	2	-	(2)	106
	<b>(526)</b>	<b>(870)</b>	<b>(39)</b>	<b>(9)</b>	<b>(1 444)</b>

млн.руб.	Признаны в				31 декабря 2016
	1 января 2016	составе прибыли или убытка	Признаны в капитале	Приобретено/ (выбыло)	
Основные средства	(78)	(394)	-	-	(472)
Инвестиции	2	(45)	-	-	(43)
Запасы	769	475	-	153	1 397
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 838)	375	-	(5)	(1 468)
Расходы будущих периодов	(434)	143	-	17	(274)
Займы и кредиты	(35)	(9)	-	-	(44)
Резервы	116	(14)	-	-	102
Торговая и прочая кредиторская задолженность	433	(114)	-	(149)	170
Налоговый убыток перенесенный	81	14	-	11	106
	<b>(984)</b>	<b>431</b>	<b>-</b>	<b>27</b>	<b>(526)</b>

## 17 Запасы

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<b>Запасы в стадии строительства</b>		
Собственные квартиры в стадии строительства	38 970	31 117
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	5 039	4 339
Места в паркингах в стадии строительства	7 395	7 352
	<b>51 404</b>	<b>42 808</b>
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(1 894)	(1 304)
<b>Итого запасы в стадии строительства</b>	<b>49 510</b>	<b>41 504</b>
<b>Запасы - готовая продукция</b>		
Собственные квартиры	8 927	11 634
Встроенные коммерческие помещения	3 595	3 101
Места в паркингах	2 607	3 059
	<b>15 129</b>	<b>17 794</b>
Резерв под обесценение готовой продукции	(555)	(512)
<b>Итого запасы - готовая продукция</b>	<b>14 574</b>	<b>17 282</b>
<b>Прочие запасы</b>		
Строительные материалы	55	34
Прочее	44	41
	<b>99</b>	<b>75</b>
Резерв под обесценение прочих запасов	-	-
<b>Итого прочие запасы</b>	<b>99</b>	<b>75</b>
<b>Итого</b>	<b>64 183</b>	<b>58 861</b>

### (а) Бартерные сделки

#### Проект 1

Группа заключила сделки по приобретению земельных участков (3 очереди), в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2013 -2016 годах Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенного земельного участка в сумме: в 2013 - 1 862 млн. руб., в 2014 - 3 835 млн. руб., в 2015 – 3 105 млн. руб., в 2016 – 222 млн. руб.

Справедливая стоимость земельных участков была определена независимым оценщиком на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;

- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых, ставка инфляции в данных пределах использовалась в зависимости от года признания земельного компонента;
- Ставки дисконтирования – в пределах 11,5% - 25% годовых, ставка дисконтирования в данных пределах использовалась в зависимости от года, в котором был признан земельный компонент, и стадии реализации проекта.

#### *Проект 2*

Группа заключила сделки по приобретению инвестиционных прав на земельные участки, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2016 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав.

Справедливая стоимость инвестиционных прав в сумме 4 522 млн. руб. была определена на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 4,5%-6,4% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 23% годовых.

#### *Проект 3*

Группа заключила сделки по приобретению инвестиционных прав на земельные участки, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2017 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав.

Справедливая стоимость инвестиционных прав в сумме 4 395 млн. руб. была определена на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 2,5%-4% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 13% годовых.

#### *Проект 4*

Группа заключила сделки по приобретению инвестиционных прав на земельные участки, в соответствии с условиями сделок часть цены приобретения должна быть оплачена путем передачи определенного процента квартир, построенных на этих земельных участках. В 2017 году Группа признала земельный компонент строительного проекта в составе запасов по справедливой стоимости приобретенных инвестиционных прав.

Справедливая стоимость инвестиционных прав в сумме 1 800 млн. руб. была определена на основе дисконтированных денежных потоков от строительства и продажи недвижимости.

Оценщиком были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на основе бизнес-планов для строительства жилой недвижимости;
- Темпы инфляции – в пределах 2,5%-3,8% годовых;
- Ставки дисконтирования – в пределах 13% годовых.

Соответственно, на 31 декабря 2017 года стоимость земельных участков (Проект 1) оценена как описано выше и отнесена в себестоимость продаж проданных помещений в период 2013 - 2017 годы в сумме 7 372 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 1 170 млн. руб., включена в стоимость запасов готовой продукции и в сумме 482 млн. руб. в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2017 года стоимость земельных участков (Проект 2) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в течение 2017 года в сумме 321 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 4 201 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2017 года стоимость земельных участков (Проект 3) оценена как описано выше и отнесена к помещениям, проданным по договорам долевого участия, заключенным с 1 января 2017 года, и включена в себестоимость продаж в течение 2017 года в сумме 592 млн. руб., остаточная стоимость в сумме 3 803 млн. руб., включена в состав запасов в стадии строительства.

На 31 декабря 2017 Проект 4 был в стадии строительства и поэтому не был включен в себестоимость продаж в течение 2017 года.

В ходе реализации ряда строительных проектов Группа должна построить, а затем передать объекты социальной инфраструктуры для городских властей. По состоянию на 31 декабря 2017 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составляет 1 195 млн. руб. и включается в состав готовой продукции и незавершенного строительства (на 31 декабря 2016 года: 1 789 млн. руб.). Стоимость строительства объектов социальной инфраструктуры будет возмещена за счет реализации проектов, к которым они относятся.

**(b) Резерв под обесценение запасов**

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн.руб.	2017	2016
Остаток на начало года, как указано ранее	1 816	1 369
Эффект от изменения в учетной политике	(57)	-
Измененный остаток на начало года	1 759	1 369
Изменение резерва под обесценение запасов	690	447
<b>Остаток на конец года</b>	<b>2 449</b>	<b>1 816</b>

По состоянию на 31 декабря 2017 года тестирование чистой цены продажи выявило превышение себестоимости запасов над чистой ценой продажи на 2 449 млн. руб. (на 31 декабря 2016: 1 816 млн. руб.), соответствующий убыток был признан в составе прочих расходов, см. Примечание 8. Резерв на обесценение в сумме 2 449 млн. руб. относится к местам в паркинге.

Баланс мест в паркингах на 31 декабря 2017 года составил 10 002 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 10 411 млн. руб.).

При начислении резерва под обесценение были использованы следующие основные допущения:

- Потоки денежных средств прогнозировались на протяжении ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости, который определен на основании исторических данных о заключении договоров с покупателями;
- Ставки дисконтирования – в пределах 9.79% годовых;
- Темпы инфляции – в пределах 4-4,8% годовых;
- В случае отсутствия исторических данных по продажам мест в определенном паркинге Группа применяла исторические данные по местам в паркингах, признанных аналогами.

Определение чистой стоимости реализации мест в паркингах является оценочным суждением. Изменение основных использованных допущений, в частности ставки дисконтирования и периода оборачиваемости мест в паркинге, может иметь существенный эффект на сумму резерва.

**(с) Передача в аренду помещений, классифицируемых как запасы**

Группа временно сдает в аренду несколько помещений, классифицируемых в данной консолидированной отчетности как запасы. На 31 декабря 2017 года общая балансовая стоимость этих запасов была равна 507 млн. руб. (на 31 декабря 2016: 959 млн. руб.). Группа продолжает активно искать покупателей для этой недвижимости.

**(d) Залоги**

Запасы в сумме 2 496 млн. руб. переданы в залог под обеспечение обязательств по кредитам (см. Примечание 24) и в сумме 926 млн. руб. переданы в залог под обеспечение сделки по банковской гарантии (на 31 декабря 2016 года: 948 млн. руб.).

## 18 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

млн.руб.	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	3 107	2 443
Авансы, выданные поставщикам	1	6
Авансы, выданные связанным сторонам	103	80
Прочая дебиторская задолженность	43	14
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	185	14
<b>Итого долгосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>3 439</b>	<b>2 557</b>
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	8 683	3 996
Торговая дебиторская задолженность связанных сторон	165	837
	<b>8 848</b>	<b>4 833</b>
Резерв по сомнительной торговой дебиторской задолженности	(415)	(322)
<b>Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва</b>	<b>8 433</b>	<b>4 511</b>
Авансы, выданные поставщикам	9 002	8 740
Авансы, выданные связанным сторонам	4 148	3 470
	<b>13 150</b>	<b>12 210</b>
Резерв по сомнительным авансам выданным	(163)	(77)
<b>Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва</b>	<b>12 987</b>	<b>12 133</b>
НДС к возмещению	444	455
Налог на прибыль к возмещению	414	244
Активы по договорам	248	-
Непредъявленная выручка по договорам на строительство	-	162
Прочие налоги к возмещению	10	3
Прочая дебиторская задолженность	1 875	171
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	732	221
	<b>3 723</b>	<b>1 256</b>
Резерв по прочей дебиторской задолженности	(65)	(51)
<b>Прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва</b>	<b>3 658</b>	<b>1 205</b>
<b>Итого краткосрочная дебиторская задолженность</b>	<b>25 078</b>	<b>17 849</b>
<b>Итого</b>	<b>28 517</b>	<b>20 406</b>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в примечании 27.

В 2017 году Группа списала прочую дебиторскую задолженность от связанной стороны на сумму 380 млн. руб. и отразила данную операцию в капитале по строке Прочие операции.

## 19 Краткосрочные финансовые вложения

млн.руб.	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
Банковские векселя	-	33
Займы выданные, амортизированная стоимость	<u>586</u>	<u>508</u>
	<b>586</b>	<b>541</b>
Резерв	<u>(137)</u>	<u>(137)</u>
<b>Итого</b>	<b><u>449</u></b>	<b><u>404</u></b>

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с краткосрочными инвестициями, отражена в Примечании 27.

По состоянию на 31 декабря 2016 года банковские векселя в сумме 33 млн. руб. являются залогом по обязательствам связанной стороны.

## 20 Денежные средства и их эквиваленты

млн.руб.	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
Денежные средства в банках, в рублях	5 271	2 531
Денежные средства в банках, в евро	8	8
Денежные средства в кассе	25	13
Переводы в пути	1	3
Краткосрочные депозиты (менее 3 месяцев)	<u>2 405</u>	<u>4 693</u>
<b>Итого</b>	<b><u>7 710</u></b>	<b><u>7 248</u></b>

Группа размещает свои денежные средства в российских банках – ПАО «Сбербанк», ПАО «Банк «Санкт-Петербург», АО «АЛЬФА-БАНК», ПАО БАНК ВТБ, АО «Райффайзенбанк» и другие.

На 31 декабря 2017 года один из банков, в котором открыты текущие расчетные счета Группы, имеет рейтинг В1 согласно Moody's Investors Service. На 31 декабря 2017 года, денежные средства и их эквиваленты на счетах этого банка составили 864 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 1 642 млн. руб.). На 31 декабря 2017 года Группа имеет непогашенные кредиты и займы в том же банке на сумму 2 012 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 2 500 млн. руб.)

Подверженность Группы риску изменения процентных ставок и анализ чувствительности финансовых активов и обязательств раскрывается в Примечании 27.

## 21 Акционерный капитал

На 31 декабря 2017 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал материнской компании Группы состоял из 10 501 000 акций, номинальной стоимостью 200 рублей за акцию (31 декабря 2016 г.: 10 501 000 акций).

Выпущенный и полностью оплаченный акционерный капитал:

	Количество акций, штук	Балансовая стоимость, млн. руб.
На 1 января 2016 года	10 501 000	2 101
На 31 декабря 2016 года	10 501 000	2 101
<b>На 31 декабря 2017 года</b>	<b>10 501 000</b>	<b>2 101</b>

Балансовая стоимость акционерного капитала учитывает инфляционный эффект в сумме 1 млн. руб., относящийся к прошлым периодам, в связи с наличием гиперинфляции в экономике Российской Федерации в период с начала 90-х годов по 31 декабря 2002 года.

Акционерами Компании по состоянию на 31 декабря 2017 года являлись:

Акционер	Количество акций, штук	Доля участия, %	Номинальная стоимость, млн. руб.	Балансовая стоимость млн. руб.
АО «ГК «Эталон»	10 500 985	100,00%	2 100	2 101
Прочие	15	0,00%	0	0
	<b>10 501 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>2 100</b>	<b>2 101</b>

### Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов дочерних компаний Группы определяется на основе их финансовых (бухгалтерских) отчетностей, подготовленных в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2017 года величина нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за отчетный период, составила 46 850 млн. руб. (на 31 декабря 2016 года: 44 779 млн. руб.). В течение 12 месяцев 2017 года Группа объявила и выплатила дивиденды в сумме 3 906 млн. руб. (в течение 12 месяцев 2016 года: 177 млн. руб.).

## 22 Неконтролирующие доли участия

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, Группа приобрела доли в дочерних обществах. В результате сделок неконтролирующая доля участия уменьшилась на 1 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: уменьшилась на 98 млн. руб.).

Следующая таблица содержит обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении каждого дочернего предприятия Группы, неконтролирующая доля участия в которых является существенной.

млн.руб.	31 декабря 2017		31 декабря 2016	
	Прочие		Прочие	
	ЗАО «СПб МФТЦ»	индивидуально несущественные дочерние предприятия	ЗАО «СПб МФТЦ»	индивидуально несущественные дочерние предприятия
Неконтролирующая доля в процентах	29%	50%	29%	
Выоборотные активы	552	14	549	
Оборотные активы	1 332	482	1 335	
Долгосрочные обязательства	-	-	-	
Текущие обязательства	(18)	(80)	(21)	
<b>Чистые активы</b>	<b>1 866</b>	<b>416</b>	<b>1 863</b>	
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	541	314	540	258
		855		1 006

Группа компаний «ЛенСпецСМУ»  
Примечания к консолидированной финансовой отчетности  
за год, закончившийся 31 декабря 2017 года

млн.руб.	2017			2016			
	АО «ЦУН» 50%	ЗАО «СПб МФТП» 29%	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	АО «ЦУН» 50%	ЗАО «СПб МФТП» 29%	Прочие индивидуально несущественные дочерние предприятия	Итого
Выручка	404	62		675	107		
Прибыль/(убыток)	158	3		227	12		
Общий совокупный доход/убыток	158	3		227	12		
Прибыль/(убыток), приходящая на неконтролирующую долю	79	1	56	114	3	(4)	113
Выкуп долей	(234)	-	-	(234)			
Дивиденды	(53)	-	-	(53)			
Денежные потоки от операционной деятельности	(128)	(29)		51	4		
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	193	5		246	6		
Денежные потоки, использованные в финансовой деятельности	(106)	-		(350)	-		
Нетто (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(41)	(24)		(53)	10		

## 23 Прибыль на акцию

Показатель прибыли на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на акционеров Компании, к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода, как показано ниже. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект.

<i>Прибыль на акцию, если не указано другое</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Акции в обращении с 1 января	10 501 000	10 501 000
Средневзвешенное количество акций за год, закончившихся 31 декабря	<u>10 501 000</u>	<u>10 501 000</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн. руб.	6 800	5 872
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)	647,56	559,18

## 24 Кредиты и займы

Данное Примечание содержит информацию о договорных условиях предоставления Группе процентных кредитов и займов, отраженных по амортизируемой стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки раскрывается в Примечании 27.

млн.руб.	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	3 543	-
Необеспеченные банковские кредиты	6 183	5 050
Необеспеченные выпущенные облигации	9 932	4 956
	<u>19 658</u>	<u>10 006</u>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	4	-
Краткосрочная часть необеспеченных банковских кредитов	1 482	538
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	36	2 277
Краткосрочная часть прочих необеспеченных займов	79	411
	<u>1 601</u>	<u>3 226</u>

Сверка движения обязательств с потоками денежных средств от финансовой деятельности в течение отчетного года представлена ниже

млн.руб.	<u>31 декабря 2016</u>	Привлечение заемных средств	Погашение заемных средств	Прочие изменения	<u>31 декабря 2017</u>
Обеспеченные банковские кредиты	-	3 822	(280)	4	3 546
Необеспеченные банковские кредиты	5 588	4 691	(2 615)	2	7 666
Необеспеченные выпущенные облигации	7 233	5 000	(2 251)	(14)	9 968
Прочие необеспеченные займы	411	140	(170)	(302)	79
	<u>13 232</u>	<u>13 653</u>	<u>(5 316)</u>	<u>(310)</u>	<u>21 259</u>

**(а) Условия погашения долга и график платежей**

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

млн.руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017		31 декабря 2016	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
<b>Обеспеченные банковские кредиты</b>							
	рубль	КС БР + 1,5%	2020	2 287	2 287	-	-
	рубль	11,75%	2022	802	802	-	-
	рубль	9,50%	2020	332	332	-	-
	рубль	9,50%	2020	126	126	-	-
<b>Необеспеченные банковские кредиты</b>							
	рубль	8,75% - 9,7%	2021	3 004	3 004	-	-
	рубль	9,30%	2020	1 300	1 300	1 300	1 300
	рубль	9,50%	2021	1 246	1 246	-	-
	рубль	9,75%	2018	1 000	1 000	1 500	1 500
	рубль	9,75%	2019	1 000	1 000	1 000	1 000
	рубль	КС БР + 1%	2021	50	50	250	250
	рубль	10,80%	2021	50	50	-	-
	рубль	9,25%	2018	12	12	-	-
	рубль	10,10%	2019	3	3	506	506
	рубль	11,50%	2020	-	-	1 002	1 002
	рубль	12,90%	2017	-	-	30	30
				<b>7 665</b>	<b>7 665</b>	<b>5 588</b>	<b>5 588</b>

	Валюта	Номинальная процентная ставка	Год погашения	31 декабря 2017		31 декабря 2016	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
<b>млн. руб.</b>				<b>10 115</b>	<b>10 047</b>	<b>7 690</b>	<b>7 644</b>
<b>Прочие необеспеченные займы и выпущенные облигации</b>							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	8,95%	2022	5 020	4 985	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	11,85%	2021	5 016	4 983	5 015	4 971
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	12,90%	2017	-	-	2 264	2 262
Прочие необеспеченные займы	рубль	9,00%	2018	78	78	-	-
Прочие необеспеченные займы	рубль	0,50%	2018	1	1	1	1
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	-	-	129	129
Прочие необеспеченные займы	рубль	3,85%	2017	-	-	124	124
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	-	-	79	79
Прочие необеспеченные займы	рубль	16,50%	2017	-	-	58	58
Прочие необеспеченные займы	рубль	5,00%	2017	-	-	20	20
				<b>21 327</b>	<b>21 259</b>	<b>13 278</b>	<b>13 232</b>

Банковские кредиты обеспечены:

- Запасами остаточной стоимостью 2 496 млн. руб.;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "УК "Дмитровская", что представляет собой 1 497 млн. руб. стоимости чистых активов;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "Дайкар" что представляет собой 4 430 млн. руб. стоимости чистых активов;
- Залогом 100% (Ста процентов) долей в Уставном капитале компании ООО "ЛС-Риэлти", что представляет собой 1 146 млн. руб. стоимости чистых активов.

Условия банковских кредитных договоров требуют от Группы соблюдения определенных финансовых условий, которые рассчитываются на основе отдельных финансовых отчетностей определенных предприятий Группы. Ни одно из ограничений не было нарушено в течение отчетного года.

**25 Резервы**

млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 1 января 2017	70	1 525	1 595
Увеличение резерва	24	2 275	2 299
Использование резерва	(36)	(1 800)	(1 836)
Восстановление резерва	-	(392)	(392)
Остаток на 31 декабря 2017	<b>58</b>	<b>1 608</b>	<b>1 666</b>
Долгосрочные резервы	58	-	58
Краткосрочные резервы	-	1 608	1 608
	<b>58</b>	<b>1 608</b>	<b>1 666</b>
млн. руб.	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв на перенесенные работы	Итого
Остаток на 1 января 2016	78	3 232	3 310
Увеличение резерва	31	1 306	1 337
Использование резерва	(39)	(2 884)	(2 923)
Восстановление резерва	-	(129)	(129)
Остаток на 31 декабря 2016	<b>70</b>	<b>1 525</b>	<b>1 595</b>
Долгосрочные резервы	70	-	70
Краткосрочные резервы	-	1 525	1 525
	<b>70</b>	<b>1 525</b>	<b>1 595</b>

**(а) Резерв на гарантийный ремонт**

Резерв на гарантийный ремонт относится к жилым помещениям, проданным в течение отчетного года. Оценка резерва основывается на историческом опыте продаж аналогичных помещений. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующих трех лет после даты окончания отчетного года. Для производственных компаний, резерв на гарантийный ремонт относится к выполненным работам.

**(б) Резерв на перенесенные работы**

Резерв на перенесенные работы представляет собой обязательство Группы в отношении дополнительных расходов, связанных с благоустройством территории и другими работами после окончания строительства объектов недвижимости. Резерв начисляется в момент окончания строительства и рассчитывается на основании исторических данных. Ожидается, что данные расходы будут понесены в течение года после отчетной даты.

## 26 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн.руб.	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	1 855	2 894
Обязательства по финансовой аренде	-	6
Авансы, полученные от покупателей	6	6
Прочая кредиторская задолженность	1 240	879
	<u>3 101</u>	<u>3 785</u>
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договору	23 549	-
Торговая кредиторская задолженность	6 010	2 454
Задолженность по НДС	433	377
Задолженность по заработной плате	67	106
Прочие налоги к уплате	58	93
Выставленные счета сверх выполненных работ	-	621
Задолженность по налогу на прибыль	32	346
Обязательства по финансовой аренде	6	45
Прочая кредиторская задолженность	1 927	2 010
	<u>32 082</u>	<u>6 052</u>
Авансы, полученные от покупателей	-	21 108
	<u>32 082</u>	<u>27 160</u>
<b>Итого</b>	<u><b>35 183</b></u>	<u><b>30 945</b></u>

Обязательства по договору включают в себя авансы, полученные от покупателей, в размере 4 430 млн. руб., которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2016 г.: 4 215 млн. руб.).

Долгосрочная прочая кредиторская задолженность и краткосрочная прочая кредиторская задолженность включают обязательство в сумме 1 231 млн. руб. (31 декабря 2016: 1 504 млн. руб.) по строительству объектов социальной инфраструктуры, признанное в составе запасов, и обязательство перед городскими властями по аренде земельного участка и снятию запрета на строительство в сумме 1 262 млн. руб. (31 декабря 2016: 1 185 млн. руб.).

Примечание 27 раскрывает подверженность Группы валютному риску и риску ликвидности, в части торговой и прочей кредиторской задолженности.

## 27 Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

### (а) Классификация и справедливая стоимость

Балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и обязательства, включая их уровень в иерархии справедливой стоимости, показана в следующей таблице:

млн.руб.	Балансовая стоимость			Справедливая стоимость			
	Займы и дебиторская задолженность	Прочие финансовые обязательства	Всего	Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	Всего
<b>31 декабря 2017</b>							
<b>Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости</b>							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	17 262	-	17 262	-	17 262	-	17 262
Банковские векселя	199	-	199	-	206	-	206
Денежные средства и их эквиваленты	7 710	-	7 710	7 710	-	-	7 710
	<u>25 171</u>	<u>-</u>	<u>25 171</u>	<u>7 710</u>	<u>17 468</u>	<u>-</u>	<u>25 178</u>
<b>Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости</b>							
Обеспеченные банковские кредиты	-	(3 547)	(3 547)	-	(3 506)	-	(3 506)
Необеспеченные банковские кредиты	-	(7 665)	(7 665)	-	(7 594)	-	(7 594)
Необеспеченные облигации	-	(9 968)	(9 968)	(10 458)	-	-	(10 458)
Прочие необеспеченные займы	-	(79)	(79)	-	(79)	-	(79)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(11 134)	(11 134)	-	(11 018)	-	(11 018)
	<u>-</u>	<u>(32 393)</u>	<u>(32 393)</u>	<u>(10 458)</u>	<u>(22 197)</u>	<u>-</u>	<u>(32 655)</u>
<b>31 декабря 2016</b>							
<b>Финансовые активы, требующие раскрытия по справедливой стоимости</b>							
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	8 465	-	8 465	-	8 465	-	8 465
Банковские векселя	145	-	145	-	119	-	119
Денежные средства и их эквиваленты	7 248	-	7 248	7 248	-	-	7 248
	<u>15 858</u>	<u>-</u>	<u>15 858</u>	<u>7 248</u>	<u>8 584</u>	<u>-</u>	<u>15 832</u>
<b>Финансовые обязательства, требующие раскрытия по справедливой стоимости</b>							
Необеспеченные банковские кредиты	-	(5 588)	(5 588)	-	(5 397)	-	(5 397)
Необеспеченные облигации	-	(7 233)	(7 233)	(7 494)	-	-	(7 494)
Прочие необеспеченные займы	-	(411)	(411)	-	(428)	-	(428)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	-	(9 015)	(9 015)	-	(8 558)	-	(8 558)
	<u>-</u>	<u>(22 247)</u>	<u>(22 247)</u>	<u>(7 494)</u>	<u>(14 383)</u>	<u>-</u>	<u>(21 877)</u>

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях, политике и процедурах Группы в отношении оценки и управления рисками, а также информация об управлении капиталом Группы. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

### **Система управления рисками**

Политика Группы по управлению рисками разработана в целях выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска, установления контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика по управлению рисками регулярно пересматривается с учетом изменения рыночной ситуации и деятельности Группы. Группа, используя стандарты и процедуры обучения и управления, создала упорядоченную и конструктивную систему контроля, в которой все работники понимают свои роли и обязанности.

#### **(b) Кредитный риск**

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае неисполнения клиентом или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск в основном связан с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с торговой и прочей дебиторской задолженностью покупателей.

Кредитный риск в отношении денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов управляется путем размещения средств в первую очередь в банках, перечисленных в Примечании 20.

Управление кредитным риском, связанным с торговой дебиторской задолженностью, которая возникает в результате продажи квартир физическим лицам, осуществляется путем обеспечения этой дебиторской задолженности за счет проданных квартир. Существенная доля таких продаж осуществляется на условиях предварительной оплаты.

Для управления кредитными рисками контрагентов - юридических лиц Группа разработала кредитную политику, согласно которой анализируется кредитоспособность каждого нового клиента, прежде чем ему будут предоставлены стандартные для Группы условия и сроки осуществления платежей и поставок.

#### **(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя. По состоянию на 31 декабря 2017 года дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 1 311 млн. руб. и 732 млн. руб. 9% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно (на 31 декабря 2016 дебиторская задолженность от двух третьих сторон составила 591 млн. руб. и 423 млн. руб., или 8% и 5% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы соответственно).

Группа создает резерв под обесценение, который отражает оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и инвестиций. Основными компонентами данного оценочного резерва являются компонент конкретных убытков, относящийся к активам, величина каждого из которых является по отдельности значительной.

#### **(ii) Кредитный риск**

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, подверженную кредитному риску. Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

млн.руб.	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
<b>Финансовые активы по амортизированной стоимости</b>		
Займы и дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов поставщикам)	17 461	8 610
Денежные средства и их эквиваленты	7 710	7 248
	<u>25 171</u>	<u>15 858</u>

Максимальный уровень кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату по группам покупателей был сосредоточен на промышленных потребителях - юридических лицах, включенных в сегмент «Жилая недвижимость».

#### Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение торговой дебиторской задолженности по срокам давности было следующим:

млн.руб.	<u>Всего сумма</u> <u>31 декабря 2017</u>	<u>Резерв</u>	<u>Всего сумма</u> <u>31 декабря 2016</u>	<u>Резерв</u>
Непросроченная	10 722	-	5 643	-
Просроченная на 0-30 дней	272	-	578	-
Просроченная на 31-120 дней	174	-	241	-
Просроченная более 120 дней	787	(415)	814	(322)
	<u>11 955</u>	<u>(415)</u>	<u>7 276</u>	<u>(322)</u>

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам давности было следующим:

млн.руб.	<u>Всего сумма</u> <u>31 декабря 2017</u>	<u>Резерв</u>	<u>Всего сумма</u> <u>31 декабря 2016</u>	<u>Резерв</u>
Непросроченная	2 950	-	678	-
Просроченная на 0-30 дней	-	-	71	(71)
Просроченная на 31-120 дней	-	-	339	(39)
Просроченная более 120 дней	139	(137)	27	(27)
	<u>3 089</u>	<u>(137)</u>	<u>1 115</u>	<u>(137)</u>

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности было следующим:

млн.руб.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Остаток на 1 января	322	305
Увеличение в течение года	155	51
Списание резерва	(62)	(34)
Остаток на 31 декабря	<u>415</u>	<u>322</u>

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение авансов, выданных поставщикам, было следующим:

млн.руб.	2017	2016
Остаток на 1 января	77	171
Увеличение в течение года	155	154
Восстановление резерва	(69)	(248)
Остаток на 31 декабря	<b>163</b>	<b>77</b>

В течение отчетного года движение по счету оценочного резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности было следующим:

млн.руб.	2017	2016
Остаток на 1 января	51	17
Увеличение в течение года	58	44
Списание резерва	(44)	(10)
Остаток на 31 декабря	<b>65</b>	<b>51</b>

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год Группа готовит бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств:

млн.руб.

**31 декабря 2017**

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	Срок погашения					Более 5 лет
			0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>								
Обеспеченные банковские кредиты	3 547	4 340	176	1 879	1 757	298	53	-
Необеспеченные банковские кредиты	7 665	9 245	1 295	1 975	3 275	1 824	-	-
Необеспеченные облигации	9 968	13 093	484	2 635	4 022	3 661	1 767	-
Прочие необеспеченные займы	79	79	16	63	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде	6	6	-	-	-	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	11 128	11 642	1 888	3 287	262	48	33	1
	<b>32 393</b>	<b>38 405</b>	<b>3 946</b>	<b>9 776</b>	<b>9 316</b>	<b>5 831</b>	<b>1 853</b>	<b>1</b>
<b>Поручительства выданные третьим сторонам</b>								
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))	960	960	-	-	-	-	-	-
	<b>960</b>	<b>960</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

млн.руб.

**31 декабря 2016**

	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	Срок погашения					Более 5 лет
			0-6 мес.	6-12 мес	1-2 года	2-3 года	3-4 года	
<b>Непроизводные финансовые обязательства</b>								
Необеспеченные банковские кредиты	5 588	7 265	329	849	1 737	2 680	1 398	272
Необеспеченные облигации	7 233	9 507	1 542	1 498	592	2 187	2 491	1 197
Прочие необеспеченные займы	411	428	166	262	-	-	-	-
Обязательства по финансовой аренде	51	54	24	24	6	-	-	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате)	8 964	9 811	4 568	624	811	3 568	67	170
	<b>22 247</b>	<b>27 065</b>	<b>6 629</b>	<b>3 257</b>	<b>3 146</b>	<b>8 435</b>	<b>3 956</b>	<b>1 639</b>
<b>Поручительства выданные третьим сторонам</b>								
Поручительства выданные третьим сторонам (Примечание 31 (d))	1 837	1 837	-	-	-	-	-	-
	<b>1 837</b>	<b>1 837</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**(d) Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации отдачи.

**(i) Валютный риск**

Группа не подвергается валютному риску в отношении кредитов и депозитов. Все сделки Группа осуществляет в функциональной валюте предприятий Группы - российских рублях.

**(ii) Риск изменения процентной ставки**

Риск изменения процентной ставки – это риск того, что изменения в переменных процентных ставках негативно повлияют на финансовые результаты Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженностью риску изменения процентной ставки.

**Структура**

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

млн.руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<b>Финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента</b>		
Финансовые активы	13 968	10 815
Финансовые обязательства	(17 928)	(13 283)
	<b>(3 960)</b>	<b>(2 468)</b>
<b>Финансовые инструменты с переменной ставкой процента</b>		
Финансовые обязательства	(3 337)	-
	<b>(3 337)</b>	-

**Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой**

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на прибыль или убыток.

**(e) Управлением капиталом**

Совет директоров проводит политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса. Группа управляет своим капиталом так, чтобы предприятия Группы могли продолжать непрерывную деятельность, увеличивая прибыль акционеров путем оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы анализирует структуру капитала на регулярной основе. В рамках данного анализа руководство учитывает стоимость капитала и риски, связанные с ним.

Капитал Группы включает чистую задолженность (займы, описанные в Примечании 24, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов) и собственный капитал (включая выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, как описано в Примечании 21). Группа не является объектом каких - либо внешних требований к структуре капитала.

Соотношение заемного и собственного капитала Группы по состоянию на конец отчетного года было следующим:

млн.руб.	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
<b>Итого долговые обязательства</b>	21 259	13 232
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	<u>(7 710)</u>	<u>(7 248)</u>
Нетто величина долговых обязательств	<u>13 549</u>	<u>5 984</u>
<b>Итого собственный капитал</b>	<u>49 806</u>	<u>47 886</u>
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	<u>27%</u>	<u>12%</u>

Обязательства по финансовой аренде в размере 6 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 года (45 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2016 года) включены в состав торговой и прочей кредиторской задолженности (как представлено в Примечании 26) и не включены в общую сумму задолженности по займам.

## 28 Операционная аренда

Платежи по нерасторгаемым договорам операционной аренды следующие:

млн.руб.	<u>31 декабря 2017</u>	<u>31 декабря 2016</u>
Менее года	459	406
От 1 до 5 лет	917	1 532
Свыше 5 лет	<u>78</u>	<u>278</u>
	<u>1 454</u>	<u>2 216</u>

Группа арендует ряд земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений для продажи, а также земельные участки, занятые собственными производственными и офисными помещениями по договорам операционной аренды.

Арендные платежи за земельные участки, на которых строятся жилые и коммерческие помещения, капитализируются в стоимость строительства этих помещений.

Подобные договоры, как правило, действуют в период строительства помещений. После окончания строительства и продажи этих помещений, арендная плата осуществляется владельцами этих помещений. Арендные платежи обычно ежегодно увеличиваются, что отражает рыночные тенденции.

В течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2017 года, арендная плата в сумме 19 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 8 млн. руб.) была признана в качестве расхода в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в отношении операционной аренды, в то время как 480 млн. руб. (12 месяцев 2016 года: 288 млн. руб.) были капитализированы в стоимость строящихся жилых и коммерческих помещений.

## **29 Обязательства по капитальным затратам**

По состоянию на 31 декабря 2017 и 31 декабря 2016 года Группа не имеет обязательств по осуществлению капитальных затрат.

## **30 Условные активы и обязательства**

### **(a) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не являются общедоступными. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками бизнеса, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

### **(b) Судебные разбирательства**

В течение отчетного года Группа была вовлечена в ряд судебных разбирательств, возникших в ходе обычного ведения бизнеса, как в качестве истца, так и в качестве ответчика. По мнению руководства, отсутствуют судебные разбирательства или поданные иски, которые могли бы иметь существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Группы, и которые не были включены или раскрыты в Примечаниях к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### **(c) Условные налоговые обязательства**

Налоговая система Российской Федерации, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

### **(d) Гарантии**

По состоянию на 31 декабря 2017 года в рамках основной хозяйственной деятельности Группа выдала поручительства в обеспечение обязательств связанных сторон на общую сумму 960 млн. руб., согласно договорам поручительства (по состоянию на 31 декабря 2016: 1 837 млн. руб.).

## 31 Операции со связанными сторонами

### (a) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

#### (i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном периоде, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал (см. Примечание 9).

млн.руб.	2017	2016
Заработная плата и премии	58	80
	58	80

#### (ii) Прочие операции

Продажи ключевым руководящим сотрудникам раскрываются ниже:

млн.рублей	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Продажа квартир и помещений	5	90	7	-
	5	90	7	-

### (b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

#### (i) Выручка и прочие доходы

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Материнская компания	77	51	2	1
Ассоциированные компании	199	238	83	60
Связанные стороны под контролем акционера	624	598	896	932
	900	887	981	993

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

#### (ii) Расходы и капитализированные затраты

млн.руб.	Стоимость сделки		Непогашенная задолженность	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
Материнская компания	450	442	(68)	(101)
Ассоциированные компании	3 206	4 048	2 090	1 741
Связанные стороны под контролем акционера	9 244	4 890	(865)	(2 201)
	12 900	9 380	1 157	(561)

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся эта задолженность является необеспеченной.

Общая сумма вознаграждения за услуги по управлению, оказанные АО ГК «Эталон», за 12 месяцев 2017 года составила 287 млн. руб. (за 12 месяцев 2016 года: 344 млн. руб.)

**(iii) Займы**

млн.руб.	Сумма займов		Непогашенная задолженность	
	2017	2016	31 декабря 2017	31 декабря 2016
<b>Займы выданные</b>				
Ассоциированные компании	155	630	492	420
Связанные стороны под контролем акционера	2 594	354	2 367	160
<b>Займы полученные</b>				
Ассоциированные компании	-	-	-	-
Связанные стороны под контролем акционера	(149)	(20)	-	(412)
	<b>2 600</b>	<b>964</b>	<b>2 859</b>	<b>168</b>

Займы, полученные от предприятий, подконтрольных материнскому предприятию Группы, являются процентными и подлежат погашению в сроки, указанные в договорах. Условия погашения долга и графики платежей раскрываются в Примечании 24.

Справедливая стоимость займов была определена как приведенная стоимость ожидаемых в будущем потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента. Сумма дисконта была отнесена в нераспределенную прибыль в Капитале

По состоянию на отчетную дату распределение займов выданных по срокам погашения было следующим:

млн.руб.	2017			2016		
	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа	Год погашения	Процентная ставка	Сумма займа
<b>Займы выданные</b>						
Ассоциированные компании	2020	15%	330	2017	5%	90
Ассоциированные компании	2022	3%-15%	162	2022	15%	330
Связанные стороны под контролем акционера	2018	5%-10%	36	2017	8-15%	36
Связанные стороны под контролем акционера	2019	13%-15%	179	2019	14%	86
Связанные стороны под контролем акционера	2020	14-15%	1 760	2020	14%	38
Связанные стороны под контролем акционера	2021	5%	392	-	-	-
			<b>2 859</b>			<b>580</b>

## 32 Дочерние предприятия

### Существенные дочерние предприятия

Основными дочерними компаниями являются ООО «ЭталонАктив», ЗАО «СПб МФТЦ», ООО «Дайкар», ООО «УМ «Эталон», ООО «ЖК Московский», ООО «УК «Дмитровская», ООО «Золотая Звезда», ООО «ЛС-Риэлти», ООО «АНМ ДЕВЕЛОПМЕНТ».

### **33 События после отчетной даты**

#### **(а) Финансовые события**

После отчетной даты Группа получила банковских кредитов на общую сумму 1 879 млн. руб. Новые транши были получены в размере 134 млн. руб. со сроком погашения в 2020 году и в размере 1 745 млн. руб. со сроком погашения в 2021 году.

После отчетной даты Группа осуществила выплату кредита на сумму 2 202 млн. руб.

После отчетной даты Группа выдала займы связанным сторонам на общую сумму 313 млн. руб. со сроком погашения в 2018-2022 годах.

После отчетной даты Группа предоставила поручительство связанным сторонам на общую сумму 199 млн. руб.