

## ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ОБЛИГАЦИЙ ЗА 2019 ГОД

### Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «ЭНКО»

Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 001P-01 в количестве 100 000 (Сто тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, общей номинальной стоимостью 100 000 000 (Сто миллионов) российских рублей, со сроком погашения в 728-й день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые путем открытой подписки в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P.

Идентификационный номер программы: 4-00479-R-001P-02E от 18.11.2019 г.

Идентификационный номер выпуска: 4B02-01-00479-R-001P от 10.12.2019.

Международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN): RU000A1018U0.

Размещено 100 000 (сто тысяч) штук.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента облигаций, подлежит раскрытию в соответствии с требованиями Правил листинга ПАО Московская Биржа к раскрытию информации эмитентами, допущенных к организованным торгам без их включения в котировальные списки и без регистрации проспекта ценных бумаг

<p><b>Генеральный директор</b></p> <p>«__» апреля 20 20 г.</p>	<p style="text-align: right;"><i>Е.В. Низамова</i> (И.О. Фамилия)</p> <p style="text-align: center;">(подпись) М.П.</p>
--	---

<p><b>Контактное лицо:</b></p> <p><b>Телефон:</b></p> <p><b>Адрес электронной почты:</b></p>	<p style="text-align: right;">Бячков О.А.</p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <p style="text-align: center;">(должность) <span style="float: right;">(фамилия, имя, отчество)</span></p> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px solid black; margin-bottom: 5px;"/>
--	--

Настоящий отчет эмитента облигаций содержит сведения об эмитенте, о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, финансовом состоянии эмитента, сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям эмитента. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы эмитента, приведенные в настоящем отчете эмитента облигаций, так как фактические результаты деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего обеспечение по облигациям эмитента) в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем отчете эмитента облигаций.

**Оглавление**

<b>1 Общие сведения об эмитенте:</b> .....	3
1.1 Основные сведения об эмитенте: полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации. ....	3
1.2 Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента .....	3
1.3 Стратегия и планы развития деятельности эмитента.....	4
1.4 Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента. ....	5
1.5 Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений. ....	9
1.6 Указывается структура акционеров/участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента), сведения об органах управления (совет директоров, коллегиальный исполнительный орган) и сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента. ....	11
1.7 Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента). ....	11
1.8 Сведения о соответствии деятельности эмитента критериям инновационности, установленным Правилами листинга ПАО Московская Биржа для включения и поддержания ценных бумаг в Секторе РИИ ( <i>информация приводится в случае включения ценных бумаг в Сектор РИИ</i> ) .....	11
<b>2 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента:</b> .....	12
2.1 Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года. ....	12
2.2 Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мерах (действиях), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели. ....	13
2.3 Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года. ...	16
2.4 Кредитная история эмитента за последние 3 года. ....	16
2.5 Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату. ....	17
2.6 Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность. ....	18
2.7 Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые существенно могут повлиять на финансовое состояние эмитента. ....	18
2.8 Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью эмитента, которые могут влиять на исполнение обязательств по ценным бумагам, включая существующие и потенциальные риски. Политика эмитента в области управления рисками. ....	18
2.8.1 <i>Отраслевые риски</i> .....	19
2.8.2 <i>Страновые риски</i> .....	21
2.8.3 <i>Финансовые риски</i> .....	22
2.8.4 <i>Правовые риски</i> .....	23
2.8.5 <i>Репутационные риски</i> .....	23
2.8.6 <i>Стратегические риски</i> .....	24
2.8.7 <i>Риски, связанные с деятельностью Эмитента</i> .....	24
<b>3. Иная информация, указываемая по усмотрению эмитента.</b> .....	25

## 1 Общие сведения об эмитенте:

### 1.1 Основные сведения об эмитенте: полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации.

Полное наименование эмитента: Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «ЭНКО».

Сокращенное наименование: ООО «ИСК «ЭНКО».

ОГРН/ИНН: 1167232081279/ 7203395212, дата государственной регистрации: 07.09.2016 г.

Место нахождения Общества: 625027, Тюменская обл., г. Тюмень, ул. Республики, д. 143, корп. 1, оф. 403 Б.

### 1.2 Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента.

#### Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «ЭНКО» было зарегистрировано 07.09.2016 года и в настоящее время входит в структуру Группы компаний «ЭНКО» (ГК «ЭНКО») по направлению «Продажи». Основным видом деятельности компании является выкуп у застройщиков, входящих в ГК «ЭНКО», объектов строительства и последующая реализация этих объектов конечным потребителям.

В рейтинге, составленном порталом «Единый реестр застройщиков» на 01.01.2020 года, ГК «ЭНКО» занимает второе место по Тюменской области и 90-ое место по России.

Место	Застройщик	Строится м2	Доля в регионе	Место по РФ
1	ГК Дом	334 679	16,47%	41
2	<b>ГК ЭНКО</b>	218 889	10,77%	90
3	Брусника	152 648	7,51%	30
4	ГК Меридиан	103 223	5,08%	244
5	СТРАНА Девелопмент	96 779	4,76%	240
6	Группа ПИК	85 793	4,22%	1
7	Холдинг Партнер	66 275	3,26%	378
8	ИНКО и К	60 949	3%	423
9	Скандиа Девелопмент	57 845	2,85%	446
10	Талан	54 249	2,67%	79

Источник: <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tyumenskaya-oblast?topType=0&date=200101>

Сегодня группа компаний объединяет функции генератора идей, застройщика и генподрядчика, технического заказчика и службы продаж. В структуру ГК «ЭНКО» входят предприятия, охватывающие создание добавленной стоимости на всех основных этапах инвестиционно-строительного процесса, от получения инвестиционных прав на земельные участки до реализации жилой недвижимости. Последующая эксплуатация и обслуживание построенных жилых комплексов, осуществляется аффилированными управляющими компаниями, не входящими в группу компаний застройщика.

#### Информация о компании в сети Интернет

Сайт группы компаний: <http://enco72.ru/>

Страница, на которой размещён Устав Компании, а также иная информация для инвесторов: <http://enco72.ru/o-kompanii/investicii/>, <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37989>

#### История развития ГК «ЭНКО» и эмитента

Группа компаний «ЭНКО» основана Низамовой Еленой Валериевной в ноябре 2011 года.

Первым проектом ГК «ЭНКО» был ЖК «Лукоморье». 30.12.2011 ГК «ЭНКО» заключила агентский договор с АО «АИЖК по Тюменской области» на выполнение функций технического заказчика по достройке ЖК «Лукоморье». На тот момент ЖК «Лукоморье» находился под управлением АО «АИЖК по Тюменской области» для решения вопросов обманутых дольщиков в связи с банкротством первоначального застройщика этого ЖК. Подготовительный период составил 6 месяцев. В июле 2012 года ГК «ЭНКО» непосредственно приступила к строительству объектов ЖК «Лукоморье». Весь проект (четыре жилых дома) был закончен в июне 2016 года.

31.01.2013 года ГК «ЭНКО», в лице ООО «ЭНКО ГРУПП» вступила в СРО «Союз строителей Тюменской области».

В период с июня 2013 по декабрь 2014 года ГК «ЭНКО» был реализован проект по строительству ЖК «Времена года» - четыре жилых дома и полуподземный паркинг.

С 2013 года компания реализует проект комплексной застройки жилой район «Преображенский». Жилой район «Преображенский» состоит из четырех кварталов. Полезная площадь объектов строительства составляет около 288 065 м<sup>2</sup>. Общий объем инвестиций в проект — 11,5 млрд. руб. Концепция комплексной застройки включает полный цикл строительства — от прокладки инженерных сетей до озеленения территории после завершения строительных работ. Застройка района осуществляется по единому проекту и предусматривает помимо строительства жилых домов создание детских игровых и спортивных площадок, парковок, объектов социально-культурного и социально-бытового значения.

С 2015 по 2016 ГК «ЭНКО» была построена первая очередь ЖК «Шоколад». Этот жилой комплекс представляет собой три пятиэтажных здания, расположенных в экологически чистом районе пригорода Тюмени – п. Боровском.

В тот же период, в 2015 году было начато строительство клубного дома «Вертикаль». Этот жилой комплекс представляет собой дом премиум класса с подземным паркингом в самом сердце Тюмени. Объект введен в эксплуатацию в сентябре 2017 года.

В 2018 года закончен ещё один проект ГК «ЭНКО» - ЖК «Луч». Строительство этого ЖК было начато в третьем квартале 2017 года и представляет собой 17-этажный дом на 144 квартиры, а также детскую и спортивную площадки.

За время работы компании построены и введены в эксплуатацию 29 объектов недвижимости, в том числе:

- ЖК «Лукоморье» — 34 256 м<sup>2</sup>
- ЖК «Времена года» — 43 656 м<sup>2</sup>
- ЖР «Преображенский» — 211 441 м<sup>2</sup>
- ЖК «Шоколад» — 12 217 м<sup>2</sup>
- ЖК «Луч» — 6 641 м<sup>2</sup>
- ЖК «Вертикаль» — 6 991 м<sup>2</sup>

По итогам 2016-2017гг. ГК «ЭНКО» ввела в эксплуатацию 9,5% общего объема первичной жилой недвижимости Тюмени, увеличив свою рыночную долю на 2,1% в сравнении с предыдущим годом.

Эмитент, ООО «ИСК «ЭНКО» был зарегистрирован 07.09.2016 и в настоящее время входит в структуру ГК «ЭНКО» по направлению «ПРОДАЖИ» Основным видом деятельности компании является выкуп у застройщиков, входящих в ГК «ЭНКО», объектов строительства и последующая реализация этих объектов конечным потребителям.

ООО «ИСК «ЭНКО» приобретает жилые помещения у Застройщиков ГК «ЭНКО» в проектах ЖК «Преображенский» и ЖР «Айвазовский». В декабре 2019 года в ЖК «Преображенский» (4 квартал) построено и введено в эксплуатацию 37 499 м<sup>2</sup>.

ЖР «Айвазовский» - это новый большой проект ГК «ЭНКО», признанный в 2019 году «Объектом года» (<https://nblife.info/news/gk-enko-poluchila-nagrady-ot-upravleniya-stroitelstva-tyumenskoy-oblasti/>), расположен в центре Тюмени. Строительство начато в сентябре 2018 года. ЖР «Айвазовский» представляет собой 12 домов переменной этажности (от 9 до 24 этажей), 4 512 квартир, 2 500 уличных и 786 машиномест в паркинге. Общая площадь жилых и нежилых помещений составит 312 000 м<sup>2</sup>. Планируемый объем инвестиций составит 16,1 млрд. рублей. Ввод первого комплекса планируется на 2020 год. Реализация всего проекта планируется осуществить до конца 2026 года.

### 1.3 Стратегия и планы развития деятельности эмитента.

#### Планы Эмитента

В 2020 году ГК ЭНКО будет завершено строительство жилого квартала «Шоколад». Еще три новых кирпичных пятиэтажных дома в поселке Боровской будут сданы. Помимо этого, будут введены в эксплуатацию первые два дома в ЖР «Айвазовский», а вместе с ними – центральная пешеходная улица с водным каналом и парк с большими деревьями, спортивными и детскими площадками и памп-треком. Также сразу три новых дома в ЖР «Преображенский» будут построены в 2020 году.

Реализация всех вышеперечисленных объектов является основной стратегией компании ООО «ИСК «ЭНКО» на 2020 год.

#### Стратегия и планы ГК ЭНКО

Стратегическими задачами, которые ставит перед собой ГК «ЭНКО» на 2020-2022 годы являются:

- Строительство и реализация текущих объектов недвижимости

- Пополнения земельного банка компании за счет приобретения первоклассных земельных участков в собственность
- Повышение социальной роли компании на ключевых рынках присутствия с целью создания дополнительной лояльности потребителей
- Подготовка документации по перспективному портфелю проектов в целях обеспечения максимального роста бизнеса
- Оптимизация кредитного портфеля компании (удлинение срока заимствований)
- Расширение базы инвесторов (выпуск и размещение рублевых облигаций, выход на IPO 2030-2035 год)

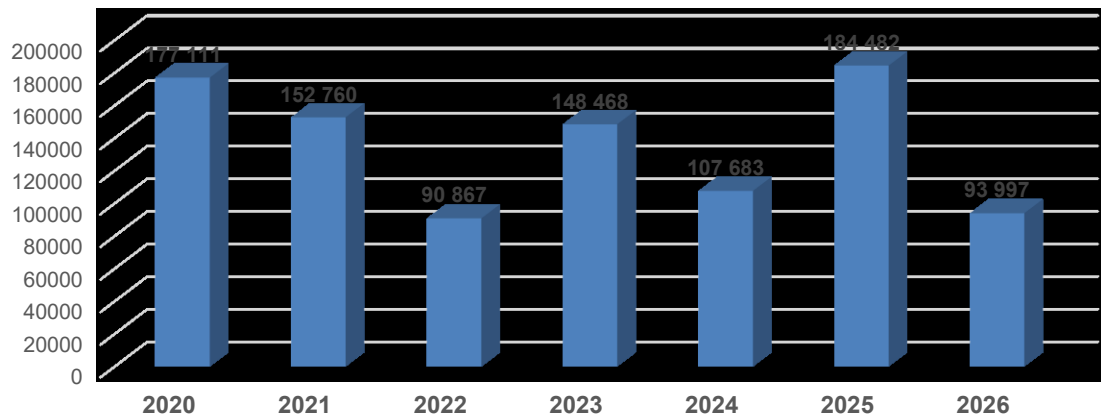
Портфель проектов ГК «ЭНКО», планы

Портфель всех проектов ГК «ЭНКО» включает в себя проекты совокупной общей площадью – 1 436 416 м<sup>2</sup>, в том числе:

- объекты завершеного строительства – 370 000 м<sup>2</sup>
- объекты на стадии строительства и подготовки к строительству в 2020 году – 420 735 м<sup>2</sup>
- объекты на стадии подготовки к строительству – 645 681 м<sup>2</sup>.

График ввода по объектам ГК ЭНКО, основанный на сформированном в настоящее время земельном портфеле, рассчитан до 2026 года. Распределение объемов по годам представлено на диаграмме:

**Плановые объёмы ввода объектов ГК "ЭНКО" по годам (м<sup>2</sup>)\***



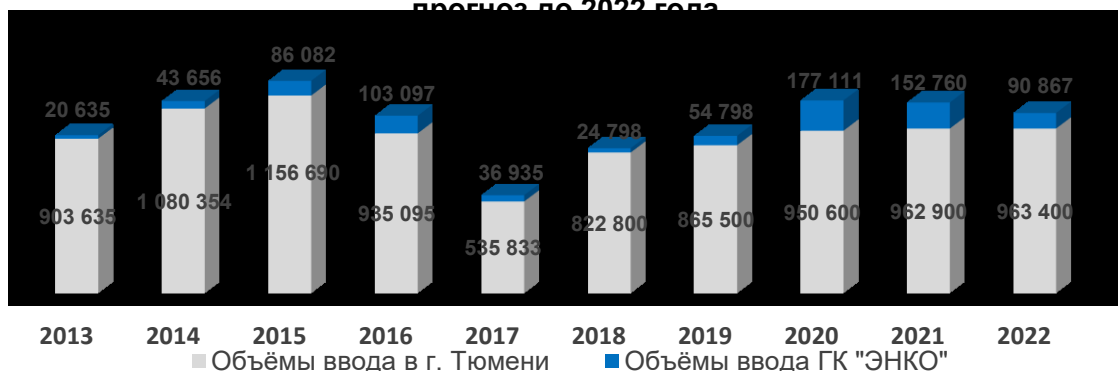
\* Объёмы ввода общей площади объектов строительства

**1.4 Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.**

*Анализ рынка*

Объём введенного в эксплуатацию жилья по Тюмени в 2019 году составил 1003,6 тыс. м<sup>2</sup> (оценка). Это больше показателя прошлого года на 18%.

**Объём ввода жилья в г. Тюмени и ГК «ЭНКО» за 2013-2019 год, прогноз до 2022 года**



Источник: прогноз СЭР города Тюмени на плановый период 2020-2022 годов, собственные данные Компании.

Показатель обеспеченности жильем на душу населения в среднем по России довольно низкий – 24,9 м<sup>2</sup>/чел. Для сравнения показатель обеспеченности жильём в Канаде – 76 м<sup>2</sup>/чел, в США – 70 м<sup>2</sup>/чел, в Германии и Франции – 39 м<sup>2</sup>/чел ([https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/АНМЛ\\_17-let\\_2017.12.11.pdf](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/wp-content/uploads/2016/04/АНМЛ_17-let_2017.12.11.pdf)). В Тюмени же он равен 29,4 м<sup>2</sup> на одного человека.

### Основные конкуренты ГК «ЭНКО»

На строительном рынке Тюмени присутствуют крупные компании-застройщики, такие как ГК Дом, Брусника, СТРАНА Девелопмент, группа ПИК и др.

Рейтинг застройщиков Тюменской области по объемам строительства на февраль 2020 г.

№	Наименование организации	Строящихся домов	
		ед.	%
1	ГК Дом	16	7,1%
2	ГК ЭНКО	16	7,1%
3	Брусника	19	8,5%
4	СТРАНА Девелопмент	5	2,2%
5	Группа ПИК	6	2,7%
6	ГК Строй Мир	9	4,0%
7	ГК Меридиан	5	2,2%
8	Скандиа Девелопмент	14	6,3%
9	Холдинг Партнер	14	6,3%
10	Сибстройсервис	7	3,1%

Источник: <https://erzrf.ru/images/repfle/14447749001REPFILE.pdf>

ГК «ЭНКО» всего за 8 лет своей деятельности вошла в топ-10 крупных компаний-застройщиков Тюмени, при этом в рамках объема строительства уверенно занимает лидирующие позиции.

### Конкурентные преимущества ГК «ЭНКО»

ГК «ЭНКО» детально анализирует динамику рынка недвижимости, предлагая потребителям продукт, соответствующий текущим запросам рынка. Сегментирование по целевой аудитории позволяет формировать предложение для конкретного типа потребителя, обеспечивая наличие качественных характеристик продукта, наиболее ценных для конкретной группы потребителей.

Основные типы потребителей продукции ГК «ЭНКО»:

- Семьи, которым важна инфраструктура (детские сады, площадки, паркинги, магазины и т.п.) и комфортная «атмосфера», сервис со стороны застройщика
- Трудоспособные граждане, мигрирующие из «малой области» (ежегодный прирост около 60 000 человек в год)
- Молодые люди студенческого возраста, проживающие в северных регионах области, ХМАО и ЯНАО, приезжающие в Тюмень поступать и учиться в ВУЗах
- Трудящиеся в северных регионах области, ХМАО и ЯНАО предпенсионного и пенсионного возраста.

Таким образом, ядром клиентов ГК «ЭНКО» являются специалисты и руководители среднего звена, занятые в сфере торговли и в нефтегазовом секторе, в возрасте 25-44 года и проживающие в городе Тюмени или на юге Тюменской области.

Для каждой группы потребителей ГК «ЭНКО» предлагает свои специальные опции, составляющие, в итоге, её конкурентные преимущества:

- Нетиповые (уникальные) проекты (лидер рынка строит типовое жилье).
- Современные материалы и технологии: ЭНКО, в отличие от наиболее крупного застройщика региона, строит по современной (хоть и не уникальной) технологии (монолитный железобетонный каркас и кирпич), а не из крупных панелей;
- Качественная межэтажная изоляция в домах, возводимых ГК «ЭНКО». Также предусмотрена дополнительная звукоизоляция. В итоге шумоизоляция является очень эффективной, что подтверждается исследованиями:
  - Стяжка пола выполняется с системой звукоизоляции «плавающий пол», при которой дополнительная защита от ударного и воздушного шума обеспечивается звукоизолирующей прокладкой между полом и межэтажным перекрытием;
  - Звукоизолирующие материалы в обязательном порядке укладываются под стяжку при монтаже пола;
  - Стяжка в квартирах также усиленная, ее толщина достигает 80 мм;

- Проводится дополнительная звукоизоляция межквартирных стен;
- В качестве изолирующих материалов используются экологически чистые акустические плиты из минеральной ваты.
- Передовые решения для малоподвижных жильцов и инвалидов: специальные подъемники вместо пандусов.
- Разнообразие планировок и размеров квартир, отвечающих современным требованиям целевой аудитории: площади от 19 кв. м. до 155 кв. м.;
- Акции для иногородних покупателей, например, компенсация расходов на перелет до Тюмени из другого города;
- Строгий контроль качества производимых работ и выбор подрядчиков;
- Концептуальная проработка проектов по качеству архитектуры, благоустройства, отделки мест общего пользования, планировочным решениям квартир;
- Развитие социально-бытовой инфраструктуры районов строительства (участие в разработке проектов социальной инфраструктуры, создание сбалансированной коммерческой инфраструктуры, поддержка развития транспортной инфраструктуры).

ГК «ЭНКО» предлагает дополнительные услуги и опции, формирующие конкурентные преимущества, выраженные в предвосхищении ожиданий, построенном на глубоком знании настоящих потребностей клиента:

- собственный ипотечный центр, сотрудники которого, подберут наиболее выгодную программу и помогут с оформлением всех необходимых документов;
- качественная подготовка квартиры под отделку («белая отделка»), что позволяет клиентам сделать чистовой ремонт ровно за месяц, после чего заехать в свое новое жилье;
- ремонт квартиры от Застройщика, что позволяет «снять головную боль» по поиску бригад, материалов, а в конечном итоге сэкономить время и деньги, клиент может выбрать параметры отделки, в которых будут учтены индивидуальные пожелания, а также клиенту будут даны гарантийные обязательства по произведенным работам, и возможность включить стоимость ремонта в ипотечный кредит;
- услуги по мебелировке квартиры: заключенные соглашения с рядом мебельных фабрик позволяют клиенту не только получить достойную скидку, но и гарантируют качество изделий. У клиентов есть возможность заказать серийную мебель или выбрать под размеры своей квартиры. При этом для клиентов из других регионов, вопросы по ремонту и мебелировке квартиры решаются дистанционно;
- программа лояльности «Карта Новосела» — это набор скидок на все, что нужно для обустройства нового дома, начиная от обоев и плитки и заканчивая предметами интерьера;
- система «Безопасный дом» - клиенты, уходя утром на работу, не переживают о том, что в их дом может вторгнуться кто-то посторонний, о том закрыли ли они кран, выключили утюг из розетки. Современная квартира собирает и отправляет владельцу информацию о протечках воды, задымлении, несанкционированном проникновении в квартиру через двери или окна, позволяет оперативно управлять электропитанием в квартире;
- комплексная безопасность района - дворы, подъезды и лифты домов оснащены комплексной системой видеонаблюдения. Все записи с камер поступают в ситуационный центр;
- сервис аренды - помощь клиенту сдать в аренду квартиру, если она была приобретена в инвестиционных целях, а также помощь в поиске арендатора на коммерческую площадь, если клиент ищет арендатора под определенное назначение либо с определенными требованиями;
- управляющая компания, предоставляющая услуги комплексного управления и обслуживания объектов недвижимости по европейским стандартам. Создана своя аварийно-диспетчерская служба, которая в круглосуточном режиме готова ответить на вопросы наших жителей. Для оперативного диалога с жителями созданы форумы, где проходят обсуждения интересующих вопросов, проводится знакомство и разъяснение с действующим законодательством, принимаются предложения;
- служба гарантии и клиентского сервиса, которая сопровождает клиентов на этапе их проживания. Регулярно производятся опросы клиентов на предмет их удовлетворенности проживанием. Обратная связь тщательно анализируется на предмет улучшений, а также чего не хватает;
- событийность – дни рождения микрорайона, ресторанный день, детские мероприятия и традиционные праздники (новый год, масленица, день защиты детей). Мероприятия Эмитента перестали быть локальными, их посещает большое количество жителей близлежащих районов. Один из самых популярных проектов – «Лето в Преображенском» — это серия летних спортивных, гастрономических, детских мероприятий, участвуя в которых, жители не только отдыхают, но и знакомятся, общаются, становятся друзьями. В зимнее время заливается каток и организуются открытые тренировки и чемпионаты по хоккею, а в летнее время на территории микрорайона работает прокат велосипедов, гироскутеров, роликов, электромобилей для малышей;



- Соседский центр — это первая адаптивная площадка в городе, где жители реализуют свой творческий и профессиональный потенциал. Это новый формат совместного отдыха, творчества и профессионального развития жителей городского района. Жители активно включились в работу Соседского центра, кто-то проводит уроки английского, кто-то совершенно бесплатно организует продленку для школьников, по утрам сертифицированный тренер-житель проводит спортивные тренировки, а субботним утром жители встречаются и проводят совместные завтраки. Работает детский и взрослый киноклуб, настольные игры, своя библиотека, детская игровая, студия вокала – это все организовано жителями и для жителей.

*Факторы инвестиционной привлекательности*

- На строительном рынке 8 лет, накоплен опыт и есть понимание отрасли
- Сформирована команда управленцев, в том числе с опытом работы в отраслях с высокой конкуренцией
- Накоплен опыт инвестирования в новые строительные проекты
- Нарботана аналитика по экономике строительного проекта, его окупаемости, аналитика по продажам и затратам.
- Обеспечивается полный цикл создания и обслуживания объектов:
  - Самостоятельный поиск пригодных для жилищной застройки территорий в черте города Тюмени на основе собственной технологии пополнения земельного банка компании участками под застройку. С помощью данной технологии сформирована программа до 2026 года
  - Работа с правообладателями участка (объекта недвижимости, расположенного на участке)
  - Проведение комплекса разрешительно-согласовательных работ с администрацией города и профильными комитетами
  - Разработка и формирование продукта
  - Управление строительством
  - Продажа квартир как напрямую, так и по агентским схемам
  - Послепродажное обслуживание объектов
- Имеется опыт комплексного освоения территории
- Применяются современные строительные технологии и строительные материалы

SWOT анализ деятельности компании

Сильные стороны компании	Благоприятные возможности внешней среды
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Положительная репутация Компании, прозрачная структура бизнеса</li> <li>• Комплексный подход к освоению территории, новые стандарты строительства и эксплуатации (строительство квартир высокого качества, удобные планировки, благоустройство территории, развитая инфраструктура; создание профессиональной службы эксплуатации)</li> <li>• Высококвалифицированный персонал</li> <li>• Наличие собственных технологий и разработок по реализации крупных девелоперских проектов</li> <li>• Продуманная маркетинговая стратегия позиционирования и продвижения продукта</li> <li>• Сформированный проектный портфель</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Растущие цены на недвижимое имущество</li> <li>• Развитие целевых программ национальных проектов</li> <li>• Стабильный платежеспособный спрос на жилье сегмента «Эконом» и «Комфорт»</li> <li>• Долгосрочный рост спроса на качественную коммерческую недвижимость малого формата в новых микрорайонах из-за отсутствия конкуренции</li> <li>• Приемлемый уровень банковских кредитных и ипотечных ставок</li> </ul>
Слабые стороны компании	Угрозы внешней среды*
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Длительный срок производственного цикла</li> <li>• Усиливающаяся конкуренция на строительном рынке г. Тюмени</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Снижение инвестиционной привлекательности городского жилья вследствие сокращения темпов роста цен (20% / 10%)</li> <li>• Возможное уменьшение спроса на жильё в связи со снижением покупательской способности населения (20% / 10%)</li> <li>• Риски, связанные с опережающим ростом цен на материалы и подрядные работы по сравнению с ростом цен на недвижимость (5% / 5%)</li> <li>• Изменения в налоговом и градостроительном законодательстве (5%/ 5%)</li> </ul>

\* - в скобках приведены вероятности наступления события и его оценочное влияние на снижение на выручки Компании



**1.5 Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений.**

В структуру ГК «ЭНКО» входят предприятия, охватывающие создание добавленной стоимости на всех основных этапах инвестиционно-строительного процесса, от получения инвестиционных прав на земельные участки до реализации жилой недвижимости. Последующая эксплуатация и обслуживание построенных жилых комплексов, осуществляется аффилированными управляющими компаниями, не входящими в группу компаний застройщика.

По данным управленческой отчетности с исключением внутригрупповых оборотов общая стоимость активов ГК «ЭНКО» по итогам 2019 года составила около 4 187 млн. руб., а собственные средства составили 1 703 млн. руб. В 2018 году собственные средства составляли 1 690 млн. руб. Увеличение показателей произошло благодаря увеличению количества компаний и уставного капитала. Денежные средства для увеличения уставного капитала поступили от учредителя компании. Также произошло увеличение нераспределенной прибыли по основной деятельности.

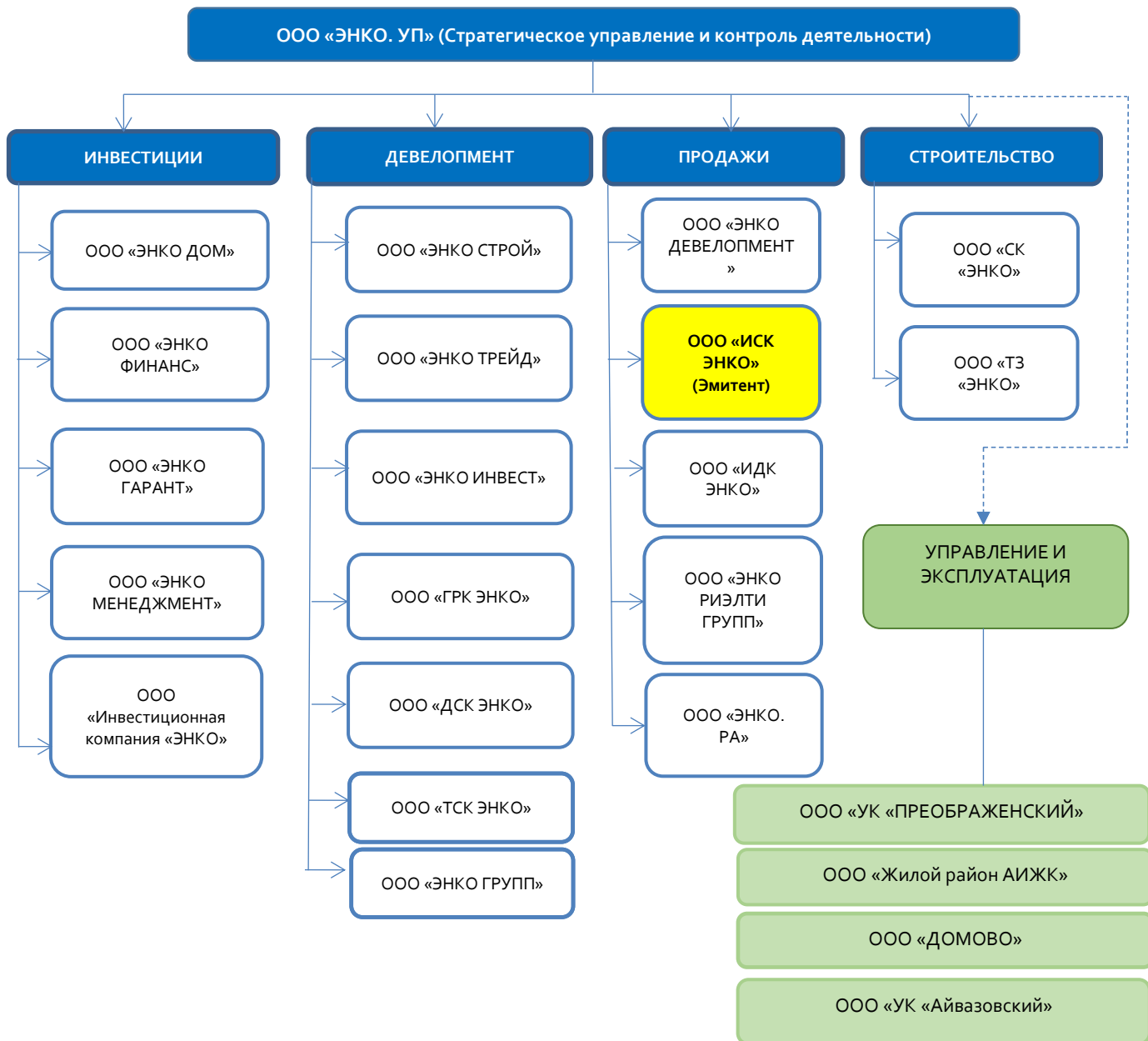
Основные активы ГК «ЭНКО» сосредоточены в четырех компаниях (на 31.12.2019):

- ООО «ЭНКО ИНВЕСТ» – 27% активов;
- **ООО «ИСК «ЭНКО» (Эмитент) – 18% активов;**
- ООО «ЭНКО ГРУПП» – 13% активов;
- ООО «ЭНКО ТРЭЙД» – 12% активов;
- На остальные компании ГК «ЭНКО» приходится – 30% активов.

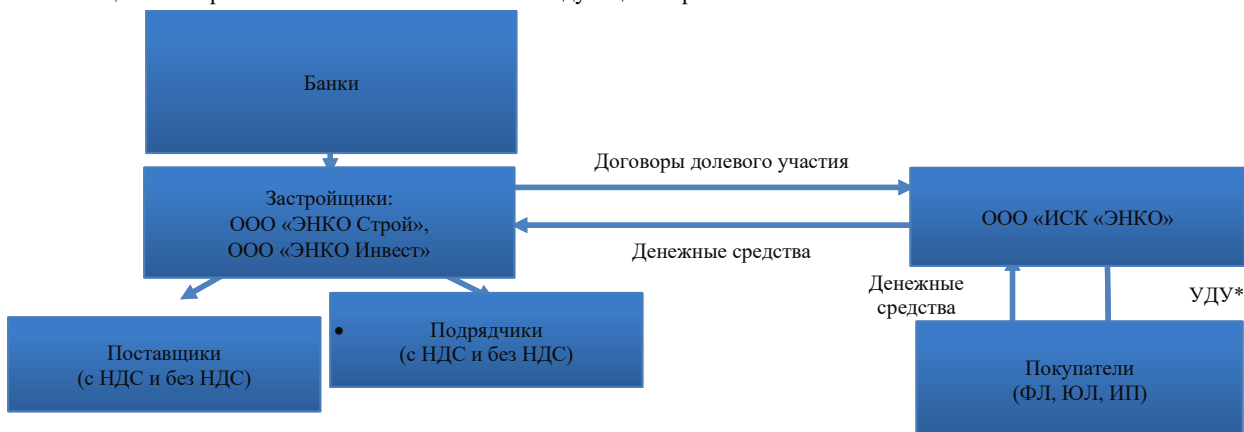
ГК «ЭНКО» не является зарегистрированной группой, и является группой по признаку доминирующего собственника (более 51% в каждой компании).

В указанной ниже условной структуре группы, ООО «ЭНКО. Управление Проектами» (ЭНКО. УП) осуществляет стратегическое управление и контроль деятельности.

ООО «ИСК «ЭНКО» - компания, входящая в структуру Группы Компаний «ЭНКО» по направлению «ПРОДАЖИ». Основным видом деятельности компании является выкуп у застройщиков, входящих в ГК «ЭНКО», объектов строительства и последующая реализация этих объектов конечным потребителям.



Общая схема работы Эмитента описывается следующим образом:



\*УДУ – уступка долевого участия

1. Застройщики ГК «ЭНКО» на кредитные средства возводят объекты недвижимости (жилые и нежилые);

2. ООО «ИСК «ЭНКО» по договорам долевого участия (ДДУ) приобретает доли в объектах недвижимости у Застройщиков, и в последующем продает их конечным Покупателям (ФЛ, ЮЛ, ИП) через уступку права требования в рамках договора долевого участия (УДУ);
3. Из полученной от конечных Покупателей оплаты по УДУ, ООО «ИСК «ЭНКО» переводит Застройщикам, в счет погашения задолженности по ДДУ денежные средства. Разница между ценой приобретения и продажи формирует прибыль ООО «ИСК «ЭНКО».

Полученные от реализации денежные средства направляются на приобретение очередных объектов недвижимости от застройщиков ГК «ЭНКО». Также при приобретении объектов используются денежные средства учредителя.

**1.6 Указывается структура акционеров/участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента), сведения об органах управления (совет директоров, коллегиальный исполнительный орган) и сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента.**

*Структура собственности (акционеры/участники), владеющие более 10% акций или 10% УК:*

- ✓ Низамова Елена Валериевна = 100,0%

*Конечные бенефициары:*

- ✓ Низамова Елена Валериевна = 100,0%

*Сведения об органах управления Эмитента:*

- ✓ Общее собрание участников. Собрание директоров и коллегиальный исполнительный орган отсутствуют
- ✓ Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор

*Сведения о директоре:*

- ✓ Низамова Елена Валериевна, 1978 г.р., высшее образование
- ✓ С 2011 года возглавляет ГК «ЭНКО»

**1.7 Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).**

Эмитенту и его ценным бумагам не присвоены кредитные рейтинги.

**1.8 Сведения о соответствии деятельности эмитента критериям инновационности, установленным Правилами листинга ПАО Московская Биржа для включения и поддержания ценных бумаг в Секторе РИИ (*информация приводится в случае включения ценных бумаг в Сектор РИИ*)**

Размещаемые ценные бумаги эмитента не планируются для включения в Сектор РИИ/Сегмент РИИ-Прайм.

## 2 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента:

### 2.1 Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.

ООО «ИСК «ЭНКО» - компания, входящая в структуру Группы Компаний «ЭНКО» по направлению «ПРОДАЖИ». Основным видом деятельности компании является выкуп у застройщиков, входящих в ГК «ЭНКО», объектов строительства и последующая реализация этих объектов конечным потребителям.

Изменениями в 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» установлено, что застройщики, которые привлекают денежные средства участников долевого строительства без использования счетов эскроу, не могут выступать эмитентами облигаций, либо поручителями. В связи с этим принято решение, что эмитентом облигаций от ГК «ЭНКО» будет выступать компания-закупщик жилья. Таким образом, предполагается, что облигационный займ эмитента, де-факто, обеспечен обязательствами застройщиков ГК «ЭНКО» перед эмитентом по строительству жилья, в том числе в соответствии с 214-ФЗ, либо уже построенными объектами недвижимости.

В связи с этим, отдельные экономические показатели уместно рассмотреть не по эмитенту, а по группе компаний.

*Анализ операционной деятельности Эмитента и ГК «ЭНКО».*

Таблица «Ключевые показатели операционной деятельности Эмитента»

Показатель	По данным официальной отчетности			
	2019	2018	2017	2016
Задолженность / собственный капитал	2,72	0,80	11,15	н.э.с.*
Долгосрочная задолженность / (Долгосрочная задолженность + собственный капитал)	0,69	0,0	0,0	0,0
Уровень просроченной задолженности, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0,25	0,24	0,11	0,00
Чистый оборотный капитал, тыс.руб	-159 131	92 252	6 059	-27
Коэффициент текущей ликвидности	0,95	1,02	1,00	0,99
Коэффициент быстрой ликвидности	0,95	1,02	1,00	0,99

\* н.э.с. – нет экономического смысла. В данном случае, формально собственный капитал был отрицательный, поскольку компания еще не начала осуществлять целевые операции.

Таблица «Ключевые показатели операционной деятельности ГК «ЭНКО»

Показатель	По данным управленческой отчетности		
	2019	2018	2017
Объём текущего строительства в активной фазе, (м2) *	218 932	211 989	84 849
Доля рынка в регионе, (%)*	11,29%	12,82%	4,56%
Число сотрудников, чел	114	104	95
Производительность труда, (Выручка тыс.рублей на одного сотрудника)	27 994	33 111	15 938
Задолженность / собственный капитал	1,09	0,00	1,15
Долгосрочная задолженность / (Долгосрочная задолженность + собственный капитал), %	50,00%	0,00%	49,66%
Уровень просроченной задолженности, %	0,00%	0,00%	0,00%
Чистый оборотный капитал, тыс. рублей	2 253 732	1 545 056	566 479
Коэффициент текущей ликвидности	2,14	4,36	1,72
Коэффициент быстрой ликвидности	0,09	2,21	0,26

\* По данным Единого ресурса застройщиков на 01.02.2020 <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/tyumenskaya-oblast?topType>

**Объём текущего строительства в активной фазе (м2)** по Группе набирает темпы роста. Уже в 2020 году будет завершено строительство ЖК «Шоколад», и трех новых домов в ЖК «Преображенский». Все объекты возводятся в плановом режиме без сбоев, что говорит о грамотной и политике использования ресурсов и поиске соответствующего финансирования.

Наблюдается стабилизация Доли рынка в регионе в районе 11-12%.

**Производительность труда** в 2019-м году значимо не изменилась по сравнению с 2018. Её незначительно снижение после двукратного роста связано с концентрацией Группы на текущих объектах строительства и отсутствия запуска новых крупных проектов, что не позволило существенно изменить показатель Выручки, с другой, штат компании увеличился менее, чем на 10%. Таким образом, ГК «ЭНКО» удаётся наращивать обороты без активного расширения числа сотрудников.

**Задолженность / собственный капитал** составила по итогу 2019-го года 2,72 по эмитенту и 1,09 по группе. Таким образом, текущий уровень задолженности достаточно комфортен и практически полностью покрывается собственным капиталом группы.

При этом капитал эмитента не покрывает формальную задолженность, однако, данная задолженность полностью сформирована за счет внутригрупповых займов, поэтому превышение уровня задолженности над капиталом у эмитента не может рассматриваться как негативный показатель.

Важно отметить, что формально у ГК «ЭНКО» высокий уровень долга, что, на первый взгляд, может вызвать негативную реакцию инвесторов. Однако значение показателя долга в большей степени связано с особенностями учёта займов по кредитным линиям, оформленным в виде аккредитива.

Особенностью учёта таких кредитных средств является то, что банк требует, чтобы значительная часть выделенной кредитной линии была сразу фактически получена заёмщиком. Однако ГК «ЭНКО» не нуждается в единовременном получении кредитных денежных средств в выделенном объёме.

В связи с этим реализована следующая схема заимствований через аккредитивы: часть денежных средств получено ГК «ЭНКО» напрямую из кредитной линии и немедленно направлено на строительство объектов, при этом другая часть (большая часть) переведена на аккредитивные счета. Таким образом, формально требования о немедленной выдаче кредита выполнено, при этом фактическое использование кредитных денежных средств на аккредитивных счетах не началось, равно как и не началось фактическое начисление процентов (формально начисляемые проценты по займу, по сути, сторнируются формально начисляемыми процентами по депозиту), но использование указанных денежных средств может начаться в любой момент.

При зачислении денежных средств на аккредитивные счета по Активу (в Форме №1) указанные средства отражаются как «Денежные средства и денежные эквиваленты» и (или) «Запасы», а по Пассиву – как «Долгосрочные/Краткосрочные заёмные средства» и (или) «Кредиторская задолженность».

При этом, поскольку займы считаются «выданными», то их необходимо гасить. В результате складывается следующая ситуация: ГК «ЭНКО» направляет денежные средства на частичное погашение займа, при этом объём направляемых средств меньше «формально выданного займа» (сумма, фактически потраченная плюс сумма, находящаяся на аккредитивных счетах), но выше «фактически выданного займа» (т.е. суммы фактически потраченной на расходы без учёта суммы, находящейся на аккредитивных счетах). В результате «формально выданный займ» по бухгалтерскому учёту не считается погашенным, а «фактически выданный займ» погашен, при этом средства, находящиеся на аккредитивных счетах, частично становятся «собственностью» Компании, т.е. при начале их использования уже не возникают процентные платежи.

С учётом данного факта, а также факта «досрочного» погашения ряда ранее выданных кредитов по указанной схеме, фактический объём заёмных средств у ГК «ЭНКО» (без учёта средств на аккредитивных счетах) на 31.12.2019 составляет 1 797,11 млн. рублей.

**Долгосрочная задолженность / (Долгосрочная задолженность + собственный капитал)**, наравне с показателем Задолженность / Собственный капитал, характеризует степень зависимости предприятия от заёмных средств. Они являются индикаторами финансовой зависимости компании и показывают, каких средств у предприятия больше заёмных или собственных и определяют степень риска для кредиторов. Значения показателя по Группе свидетельствует о сбалансированности источниках финансирования. В 2019 году доля заёмных средств значительно выросла, что связано с активной фазой строительства жилых объектов, которое осуществляется за счёт кредитных средств. По мере окончания строительства и передачи объектов первым собственникам, банки будут раскрывать экс-роу-счета, а долговая нагрузка, соответственно, будет снижаться.

**Чистый оборотный капитал (ЧОК)** - разница между оборотными активами предприятия и его краткосрочными обязательствами. В 2019-м году ЧОК у эмитента принял отрицательное значение в связи с тем, что резко увеличился объём основных средств в связи с приобретением эмитентом в октябре 2019 года земельного участка. Принимая во внимание специфику работы эмитента в группе, можно сделать вывод о незначимости данного показателя для анализа эмитента. Уровень ЧОК у ГК «ЭНКО» значительно увеличился. Таким образом, Группа имеет достаточный резерв прочности для обслуживания своих текущих обязательств.

**Коэффициент текущей ликвидности (КТЛ)** характеризует общую обеспеченность краткосрочной задолженности предприятия оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения его срочных обязательств. **Коэффициент быстрой ликвидности (КБЛ)** - это более жесткая оценка ликвидности предприятия. Этот показатель характеризует какую долю текущих краткосрочных обязательств может погасить предприятие, если его положение станет действительно критическим. Анализируемые итоги получены на основе расчета по рекомендуемой Банком России методике, что предполагает корректировку оборотных активов на размер долгосрочных обязательств. Среднеотраслевые значения КТЛ и КБЛ, рассчитанные без учёта корректировок на размер долгосрочных обязательств, составили по итогам 2018-го года 1,11 и 0,97, соответственно. Таким образом, среднеотраслевой КТЛ существенно хуже показателя ГК «ЭНКО», рассчитанных с учётом указанной корректировки. Вместе с тем, если не учитывать корректировку предусмотренную методикой Банка России, то значения КТЛ и КБЛ у эмитента составят 5,69 и 3,63, соответственно, что значительно лучше среднеотраслевых показателей.

**В целом платежеспособность Эмитента говорит о высоком уровне кредитного качества ГК «ЭНКО». Эмитент может использовать внешнее финансирование без значительного ущерба для своей финансовой устойчивости.**

## 2.2 Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор

ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мерах (действиях), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.

Отчётность эмитента, опубликована на сайте: <https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37989> и <http://enco72.ru/o-kompanii/investicii/>.

Сводная отчётность ГК «ЭНКО» официально не публикуется. В анализе группы использованы данные управленческой отчётности.

#### Показатели финансовой отчётности Эмитента

Таблица «Ключевые показатели финансовой отчётности Эмитента», тыс. рублей

Показатель	По данным официальной отчётности		
	2019	2018	2017
<b>БАЛАНС</b>			
<b>АКТИВ</b>			
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы			
Результаты исследований и разработок			
Нематериальные поисковые активы			
Материальные поисковые активы			
Основные средства	324 806	0	0
Доходные вложения в материальные ценности			
Финансовые вложения			
Отложенные налоговые активы			
Прочие внеоборотные активы			
Итого по разделу I	324 806	0	0
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>			
Запасы	1 267	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	34	0	0
Дебиторская задолженность	3 212 839	4 230 801	1 490 259
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	157 000	37 500	50 095
Денежные средства и денежные эквиваленты	19 692	18 504	1 564
Прочие оборотные активы			
Итого по разделу II	3 390 833	4 286 804	1 541 918
<b>БАЛАНС</b>	<b>3 715 639</b>	<b>4 286 804</b>	<b>1 541 918</b>
<b>ПАССИВ</b>			
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>			
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	10	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров			
Переоценка активов			
Добавочный капитал (без переоценки)			
Резервный капитал			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	165 665	92 242	6 049
Итого по разделу III	165 675	92 252	6 059
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	370 000		
Отложенные налоговые обязательства			
Оценочные обязательства			
Прочие обязательства			
Итого по разделу IV	370 000		
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Заемные средства	80 306	73 946	67 585
Кредиторская задолженность	3 099 658	4 120 606	1 468 274
Доходы будущих периодов			
Оценочные обязательства			
Прочие обязательства			
Итого по разделу V	3 179 964	4 194 552	1 535 859
<b>БАЛАНС</b>	<b>3 715 639</b>	<b>4 286 804</b>	<b>1 541 918</b>

ОТЧЁТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ			
Выручка	918 929	1 037 082	171 933
Себестоимость продаж	-799 991	-898 055	-151 307
Валовая прибыль (убыток)	118 938	139 027	20 626
Коммерческие расходы	-11 872	-24 150	-4 746
Управленческие расходы	-1 052	-128	-105
Прибыль (убыток) от продаж	106 014	114 749	15 775
Доходы от участия в других организациях			
Проценты к получению	6 924	177	225
Проценты к уплате	-10 725	-6 361	-5 394
Прочие доходы	807	46	
Прочие расходы	-11 175	-841	-2 998
Прибыль (убыток) до налогообложения	91 845	107 770	7 608
Текущий налог на прибыль	-18 412	-21 573	-1 522
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		1	
Изменение отложенных налоговых обязательств			
Изменение отложенных налоговых активов			
Прочее	-11	-4	
Чистая прибыль (убыток)	73 422	86 193	6 086
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемых в чистую прибыль (убыток) периода			
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода			
Совокупный финансовый результат периода	73 422	86 193	6 086
Справочно			
Базовая прибыль (убыток) на акцию			
Разводненная прибыль (убыток) на акцию			

В 2019-м году выручка по Эмитенту снизилась на 11,4%, себестоимость снизилась на 11,0% в сравнении с 2018-м годом.

Существенно увеличился объём полученных займов. Если ранее Эмитент не выступал заёмщиком, то в конце 2019-го года ему, как участнику ГК ЭНКО, была открыта кредитная линия на 270 млн. рублей, а также им были размещены биржевые облигации на 100 млн. рублей. Данные средства привлекаются в связи с активной фазой строительства объектов. Таким образом расширение объёма заимствований является нормальной практикой в текущей ситуации.

Показатель прибыли также снизился, в пределах схожих со снижением выручки. Вместе с тем маржинальность бизнеса Эмитента остаётся на стабильном уровне, позволяющим своевременно обслуживать свои долговые обязательства.

#### Анализ основных финансовых показателей деятельности Эмитента и ГК «ЭНКО»

Таблица «Ключевые показатели финансового состояния Эмитента»

Показатель	По данным официальной отчётности		
	2019	2018	2017
Капитал и резервы, тыс. руб.	165 675	92 252	6 059
Долг, тыс. руб.	450 306	73 946	67 585
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	3 212 839	4 230 801	1 490 259
в т.ч. просроченная более 90 дней, тыс. руб.	0	0	0
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	3 099 658	4 120 606	1 468 274
в т.ч. просроченная более 90 дней, тыс. руб.	0	0	0
Выручка, тыс. руб.	918 929	1 037 082	171 933
Себестоимость, тыс. руб.	-799 991	-898 055	-151 307
Валовая прибыль, тыс. руб.	118 938	139 027	20 626
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	91 845	107 770	7 608
Амортизация, тыс. руб.	0	0	0
ЕВИТДА, тыс. руб.	95 646	113 954	12 777
ЕВИТ, тыс. руб.	95 646	113 954	12 777
Долг / Баланс, %	12,12%	1,72%	4,38%
Долг/ЕВИТДА	4,71	0,65	5,29
Маржинальность по прибыли, %	9,99%	10,39%	4,42%
Маржинальность по ЕВИТДА, %	10,41%	10,99%	7,43%

Таблица «Ключевые показатели финансового состояния ГК «ЭНКО»



Показатель	По данным управленческой отчётности, без внутригрупповых оборотов, без займов, полученных через аккредитивы		
	2019	2018	2017
Капитал и резервы, тыс. руб.	1 703 347	1 690 488	359 393
Долг, тыс. руб.	1 648 167	0	412 332
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	1 146 749	579 833	253 445
в т.ч. просроченная более 90 дней, тыс. руб.	0	0	0
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	336 085	447 384	222 130
в т.ч. просроченная более 90 дней, тыс. руб.	0	0	0
Выручка, тыс. руб.	3 191 280	3 443 563	1 514 157
Себестоимость, тыс. руб.	-2 572 199	-1 839 955	-885 586
Валовая прибыль, тыс. руб.	619 081	1 603 608	628 571
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	40 417	1 099 785	217 729
Амортизация, тыс. руб.	4 520	2 047	2 405
ЕВИТДА, тыс. руб.	236 032	1 288 743	351 820
ЕВИТ, тыс. руб.	231 512	1 286 696	349 415
Долг / Баланс, %	47,54%	0,00%	40,90%
Долг/ЕВИТДА	7,83	0,0	1,17
Маржинальность по прибыли, %	1,27%	31,94%	14,38%
Маржинальность по ЕВИТДА, %	7,40%	37,42%	23,24%

Справочно:

Показатель	Формула строк из отчётности
Долг	1410+1510
Амортизация	5100+5200
ЕВИТДА	2300-2320+2330+5100+5200
ЕВИТ	2300-2320+2330

По итогам 2019-го года Выручка составила 918 929 тыс. руб. и 3 191 280 тыс. руб. у Эмитента и ГК «ЭНКО», соответственно, что несколько меньше показателей 2018-го года.

Операционный доход с учётом амортизационных отчислений (ЕВИТДА) в 2019-м году составил 95 646 тыс. руб. и 236 032 тыс. руб., соответственно, что также ниже аналогичных показателей 2018-го года.

Как видно, уровень просроченной дебиторской и кредиторской (более 90 дней) задолженности находится на нулевом уровне, и не изменяется. Данный факт, говорит стабильности в исполнении обязательств контрагентами, а также своевременном исполнении обязательств эмитентом, при грамотном управлении задолженностью.

Формально у Эмитента и ГК «ЭНКО» не очень комфортный уровень долга. Отношение Долг/ЕВИТДА по итогам 2019-го года с учётом корректировок на схему выдачи займа через аккредитивные счета, равно 4,71 и 7,83, соответственно. В классическом финансовом анализе считается, что значение данного показателя должно быть не выше, чем «3». Однако данный перекоз вызван «техническими» факторами, связанными с активным наращиванием кредитного портфеля Эмитентом и Группой в связи с входом в активную фазу строительства ряда объектов (Группа параллельно ведет строительство 3 квартала ЖК «Преображенский», ЖР «Айвазовский» и ЖК «Шоколад»). Основное привлечение дополнительных средств произошло в четвертом квартале 2019-го года. Таким образом, основные финансовые показатели были достигнуты без их участия. Более того, поскольку за счет указанных привлеченных средств планируется строительство в 2020-2021 годах, основной экономический эффект от них будет виден именно в этот период. Таким образом, в данном случае формальный расчёт показателя Долг/ЕВИТДА даёт смещенную оценку реальной долговой нагрузки бизнеса, и, как следствие, на него не следует полагаться в полном объёме при оценке эффективности работы эмитента и группы компаний

Таким образом, на протяжении анализируемого периода, операционная и финансовая деятельность Эмитента и ГК «ЭНКО» характеризуется устойчивой динамикой основных показателей.

### 2.3 Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года.

Структура приведена в разделе 2.2.

В целом структура баланса является удовлетворительной и свидетельствует о сбалансированной кредитной политике и системе работы с кредиторской и дебиторской задолженностью эмитента.

### 2.4 Кредитная история эмитента за последние 3 года.

Кредитный портфель ГК «ЭНКО» на 31.12.2019, млн. рублей

В указанной ниже таблице приводятся данные по открытым кредитным договорам с учётом фактически использованных денежных средств. Де-юре, все кредиты получены, что отражено в отчётности. Однако ряд кредитов получен по схеме с использованием аккредитивных счетов (см. раздел 2.1 Отчёта). Таким образом, в данной таблице денежные средства, находящиеся на аккредитивных счетах, не учитываются как «полученные».

Компания	Кредитор	Срок погашения	Лимит	Фактически получено	Погашено	Фактический остаток задолженности	Остаток задолженности по бух.учету
ООО "ЭНКО СТРОЙ"	ПАО Сбербанк	28.12.2021	1 105,13	996,90	1 105,13	-108,22	-
ООО "ЭНКО ГРУПП"	ПАО Сбербанк	30.09.2022	301,43	112,97	-	112,97	298,41
ООО "ЭНКО ТРЭЙД"	ПАО Сбербанк	28.06.2022	1 204,47	689,99	756,97	-66,98	447,40
ООО "ЭНКО ИНВЕСТ"	ПАО Сбербанк	31.12.2022	2 042,28	785,90	287,68	498,22	1 258,65
ООО "ЭНКО ГРУПП"	ПАО ТКБ	03.08.2021	300,00	299,07	182,56	116,51	116,51
ООО "ИСК ЭНКО"	КБ Стройлесбанк	10.11.2021	270,00	270,00	-	270,00	270,00
ООО "ЭНКО ФИНАНС"	ПАО Сбербанк	30.09.2022	1 068,78	57,04	-	57,04	57,04
ООО "ЭНКО ФИНАНС"	ПАО Сбербанк	31.03.2023	1 146,92	186,39	-	186,39	186,39
ООО "ЭНКО Девелопмент"	ПАО Сбербанк	30.09.2022	443,60	443,60	-	443,60	443,60
ООО "ТСК "ЭНКО"	ПАО Сбербанк	21.11.2021	250,00	187,58	-	187,58	187,58
ООО "ИСК "ЭНКО"	Биржевые облигации	23.12.2021	100,00	100,00	-	100,00	100,00
<b>ВСЕГО</b>			<b>8 232,61</b>	<b>4 129,44</b>	<b>2 332,34</b>	<b>1 797,11</b>	<b>3 365,58</b>

Источник: Официальная отчётность, управленческая отчётность

#### Кредитная история ГК «ЭНКО», млн. рублей

В указанной ниже таблице приводятся данные по объёмам кредитных линий, а также фактической задолженности с учётом особенностей отражения кредитов, выдаваемых по аккредитивным счетам.

в млн. руб.	Лимит кредитной линии	Долг по бухгалтерскому учёту	Долг де-факто
<b>2016</b>	2 131	1 020	654
<b>2017</b>	3 179	1 311	412
<b>2018</b>	7 017	3 080	-146
<b>2019</b>	8 233	3 366	1 797

## 2.5 Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату.

#### Дебиторская и кредиторская задолженность Эмитента и ГК «ЭНКО»

Таблица «Дебиторская и кредиторская задолженность Эмитента»

Показатель на 31.12.2019	Всего млн. руб.	Доля (%)	Доля просроченной (более 90 дней)
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>3 212,8</b>	<b>100,0</b>	-
ГК «ЭНКО»	3 189,5	99,3	-
Прочие с долей менее 5%	23,3	0,7	-
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>3 099,7</b>	<b>100,0</b>	-
ГК «ЭНКО»	3081,2	99,4	-
Прочие с долей менее 5%	18,5	0,6	-

Источник: Официальная отчётность Эмитента, включающая ВГО

Ключевые контрагенты эмитента – компании ГК «ЭНКО», что обусловлено характером деятельности Компании, а также её местом в структуре группы.

Таблица «Дебиторская и кредиторская задолженность ГК «ЭНКО»

Показатель на 31.12.2019	Всего млн. руб.	Доля (%)	Доля просроченной (более 90 дней)
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>1 146,7</b>	<b>100,0</b>	-
Учредитель	104,1	9,1	-
Прочие с долей менее 5%	1 042,6	90,9	-
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>336,1</b>	<b>100,0</b>	-
ООО «Еврогаз»	317,9	94,6	-
Прочие с долей менее 5%	18,2	5,5	-

Источник: Управленческая отчетность ГК «ЭНКО», без ВГО

Дебиторская задолженность (Прочие с долей менее 5%) это задолженность покупателей за квартиры и коммерческую недвижимость перед застройщиками ГК ЭНКО. Денежные средства покупателей находятся на счетах эскроу. При передаче квартир и коммерческой недвижимости покупателям, денежные средства со счетов эскроу будут перечислены застройщикам ГК ЭНКО, и дебиторская задолженность будет закрыта.

Кредиторская задолженность ООО «Еврогаз» – это задолженность, которая образовалась из-за рассрочки платежа по договору купли-продажи участка земли под застройку жилого района. Последний платеж по договору предусмотрен декабрем 2025 года. Выплата задолженности ведётся в соответствии с графиком, установленным договором купли-продажи участка земли.

**Таким образом, вся задолженность является текущей, проблемная и просроченная задолженность отсутствует.**

## 2.6 Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность.

Указанная информация приведена в п. 1.4 настоящего Отчёта.

## 2.7 Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые существенно могут повлиять на финансовое состояние эмитента.

Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на финансовое состояние Эмитента.

## 2.8 Описание основных факторов риска, связанных с деятельностью эмитента, которые могут влиять на исполнение обязательств по ценным бумагам, включая существующие и потенциальные риски. Политика эмитента в области управления рисками.

Эмитент является частью Группы компаний «ЭНКО», которая не является официально зарегистрированной группой, и является группой по признаку наличия ключевого собственника.

Ключевыми сегментами рынка Группы являются жилая и коммерческая недвижимость в городе Тюмень и Тюменской области.

Деятельность Эмитента связана с деятельностью компаний Группы и риски, оказывающие влияние на деятельность Эмитента описываются применительно к Группе в целом.

Эмитент не осуществляет производственную деятельность. Деятельность Эмитента в рамках ГК «ЭНКО» заключается (будет заключаться) в приобретении объектов недвижимости у компаний-застройщиков, входящих в ГК «ЭНКО» и реализации их конечным собственникам через уступку долевого участия, а также в привлечении долгового финансирования, в том числе посредством получения кредитов, займов, размещения облигационных займов на публичном рынке и прочее для реализации проектов ГК «ЭНКО» в рамках её основной деятельности.

Управление рисками Эмитент проводит в рамках общей политики управления рисками ГК «ЭНКО», основанной на комплексном подходе в изучении возможных слабых точек бизнес-модели при наступлении того или иного риск-события.

Эмитент и ГК «ЭНКО» не разрабатывали отдельного внутреннего документа, описывающего политику в области управления рисками. При этом за годы работы ГК «ЭНКО» выработаны способы и методы реагирования на изменения во внешней и внутренней среде, которые позволяют минимизировать негативные последствия наступления риск-события, либо не допустить его наступления.

Таким образом, конкретные действия в результате наступления риск-события не могут быть описаны в явном виде, однако, они будут основаны на особенностях того или иного события и будут отдельно конфигурироваться в каждом случае, исходя из принципа разумности. При этом Эмитент не может гарантировать, что его действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находится вне его контроля.

Эмитент выделяет следующие основные риски, связанные с приобретением размещаемых ценных бумаг:

- Отраслевые риски;
- Страновые риски;
- Финансовые риски;
- Правовые риски;
- Репутационные риски;
- Стратегические риски;
- Риски, связанные с деятельностью эмитента

Инвестиции в ценные бумаги эмитента связаны с определенной степенью риска. Поэтому потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение, должны тщательно изучить риски, которые могут оказать существенное неблагоприятное воздействие на хозяйственную деятельность и финансовое положение эмитента.

Эмитент обращает внимание на то, что настоящий Перечень не является исчерпывающим и не раскрывает информацию обо всех рисках на рынке, на котором работает эмитент и (или) связанные с ним лица, входящие в ГК «ЭНКО», вследствие разнообразия возникающих на них ситуаций, а порядок изложения рисков не отражает вероятность их возникновения. Таким образом, приведенный ниже анализ возможных рисков, не исключает необходимости проведения потенциальными инвесторами самостоятельного анализа.

### **2.8.1 Отраслевые риски**

Рынок строительства подвержен цикличности, связанной, прежде всего, с экономической ситуацией. Вместе с тем, на рынок оказывают влияние и административные и правовые факторы.

#### ***Риск ухудшения экономической ситуации в стране***

Эмитент оценивает вероятность существенных изменений экономической ситуации, способных привести к снижению спроса, существенным изменениям цен на сырье и материалы, ухудшению доступа к заемным средствам, и как следствие негативно повлиять на деятельность Эмитента и Группы, как среднюю. Эмитент обращает внимание, что проводимая внешняя политика страны, повышает риски любой организации, независимо от отраслевой принадлежности. Эмитент не может оказать влияние на возможные внешнеполитические риски и оценить вероятность их наступления. В случае наступления указанных рисков Эмитент предпримет все возможные меры по снижению их возможного негативного влияния на его деятельность и деятельность компаний Группы.

Труднопрогнозируемым является и новый фактор, который в 2019-м году оценивался как маловероятный», но на момент подготовки Отчёта начал оказывать влияние на экономическую ситуацию в стране – пандемия вируса COVID-19. В настоящее время затруднительно дать оценки влияния данного фактора на строительную отрасль в долгосрочной перспективе в связи с неопределённостью развития ситуации. В связи с этим, эмитент рекомендует активно следить за влиянием мер по борьбе с коронавирусом на деловую активность в период вводимых ограничений, а также на темпы восстановления экономической активности после снятия ограничений.

#### ***Риск ухудшения экономической ситуации в регионе***

Свою деятельность компания осуществляет в одном из самых стабильных, экономически развитых и социально благополучных регионов РФ. Ухудшение экономической ситуации, прежде всего, в Тюменской области может произойти в случае существенных изменений макроэкономической ситуации в РФ в целом, что может повлечь за собой сокращение объемов производства продукции, снижение доходов населения и, как следствие, платежеспособного спроса со стороны потребителей на услуги Эмитента. Риски, связанные с опасностью возникновения стихийных бедствий и возможностью прекращения транспортного сообщения, минимальны, так как в регионе достаточно развита транспортная инфраструктура, отсутствует сейсмическая активность, вероятность возникновения стихийных бедствий незначительна.

#### ***Риск изменения конъюнктуры рынка***

Ускоренный ввод жилья застройщиками и снижение количества продаж, вызванные реформами в отрасли, могут привести к доминированию предложения над спросом. При значительном увеличении предложения жилья Эмитент предпримет действия по дальнейшей оптимизации политики продаж, максимальному удовлетворению потребностей покупателя в части предлагаемой продукции. Для этого постоянно анализируется рынок, и ведётся контроль «профиля» клиента, то есть в каждый момент времени имеется понимание, кто является клиентом компании, а также какова динамика их предпочтений.

Отдельно можно выделить риск усиления конкурентной активности на рынке. Выход на рынок жилой недвижимости Тюмени новых региональных, столичных и международных девелоперов. Эмитент управляет этим риском эффективным бенчмаркингом, т.е. изучает российский и международный опыт работы девелоперов и создания жилой недвижимости в командировках и отраслевых мероприятиях (конференции, выставки), тем самым чётко реагируя на динамику вкусов и предпочтений потребителей.

Дополнительно можно выделить риск дефицита трудовых ресурсов в отрасли. Данный риск управляется эффективной кадровой политикой – ведение базы данных потенциальных кандидатов, своевременное размещение вакансий под потребности компании и поддержание высокого уровня заработной платы по сравнению с конкурентами в отрасли.

### ***Риск изменения спроса***

#### *Риск снижения спроса на жилую недвижимость*

Причиной такого снижения может стать падение реальных доходов населения Тюмени и переселенцев, приобретающих квартиры в городе; насыщение рынка; невостребованный формат недвижимости, а также ухудшение социально-экономической обстановки в регионе. В случае возникновения подобной ситуации, Эмитент предпримет необходимые действия по изменению структуры предложения жилья с увеличением доли той категории жилья, спрос на которую снизился в наименьшей степени.

#### *Риск снижения спроса на коммерческую недвижимость*

Причиной такого снижения может стать снижение деловой активности в Тюмени вследствие общего экономического спада, а также несоответствие современным требованиям помещений – коммерческих объектов. Эмитент не может оказывать влияния на общеэкономическую ситуацию. При значительном падении деловой активности в регионе Эмитент готов рассмотреть варианты корректировки цен на недвижимость.

#### *Риск изменения цен на готовую продукцию*

Такой риск может быть связан с падением цен на недвижимость, главным образом на жилую недвижимость. В настоящее время данный риск оценивается как маловероятный, но возможный. В настоящее время макроэкономическая ситуация не стабильна, что оказывает воздействие на платежеспособный спрос на жилье. В связи с этим, риск снижения цен в кратко- и среднесрочной перспективе на недвижимость маловероятен, но возможен в случае глобальных макроэкономических потрясений.

Предполагаемые действия в случае наступления указанных рисков:

- уточнение программ финансирования и инвестиций;
- корректировка ценовой политики при реализации недвижимости;
- оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями.

Эмитент оценивает риски возможного изменения цен, способных оказать существенное влияние на результаты деятельности Эмитента и Группы и исполнением им обязательств по ценным бумагам, как минимальные.

Также, анализируя развитие рынка недвижимости в г. Тюмени, можно прогнозировать медленный рост цен, поскольку существующий спрос поддерживается государственными программами, невысокими ипотечными ставками, и последующим сокращением предложения, из-за уменьшения ввода объемов жилья вследствие реформы градостроительного законодательства.

### ***Риск изменения цен на материалы и услуги***

Рост цен на материалы и услуги, используемые Группой в своей деятельности, может привести к увеличению стоимости строительства. Риски, связанные с непропорциональным инфляционным увеличением цен на строительные материалы и строительные конструкции, услуги подрядных организаций по сравнению с ценами в сметных расчетах по проектам Группы соответствуют общеотраслевому уровню. Система планирования позволяет спрогнозировать ожидаемый финансовый результат, сформировав сбытовую политику соответствующим образом. Эмитент не ожидает, что возможные изменения могут оказать существенное влияние на деятельность Группы и исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам. При этом, в случае возникновения данной ситуации, компания предпримет необходимые действия по привлечению других поставщиков и подрядчиков, качество и стоимость работ которых позволит максимально сдержать рост себестоимости.

Группа осуществляет оперативный мониторинг ситуации на рынке строительных материалов и услуг подрядных организаций, а также контроль над себестоимостью проектов. В случае выявления событий и факторов, способных привести к росту цен на материалы, услуги, используемые Группой в своей деятельности, и как следствие превышению фактических затрат над плановыми по строительным проектам, Эмитент проведет анализ причин отклонений и выработает необходимые решения по их устранению и/или снижению их влияния на деятельность Эмитента и компаний Группы.

### ***Риск изменения процентных ставок по кредитам и займам***

Проявляется в неблагоприятном изменении процентной ставки, влияющей текущий денежный поток и прибыль компании. Негативные изменения денежно-кредитной политики в стране, повышение процентных ставок, а также значительный рост темпов инфляции могут привести к росту затрат.

В ходе своей деятельности Эмитент привлекает заемные средства. Повышение процентных ставок может негативно повлиять на финансовое состояние. Финансовым показателем, наиболее подверженным рискам, связанным с повышением процентных ставок, является прибыль Эмитента. С ростом процентных ставок, увеличиваются проценты по кредитам в коммерческих банках и, соответственно, снижается прибыль Эмитента. По оценке экспертов, вероятность роста процентных ставок в течение ближайшего времени низкая, но вероятна. В настоящее время наблюдается тенденция балансирования процентных ставок, как ЦБ РФ, так и коммерческих банков (в том числе ипотечных), в связи с нестабильной ситуацией на международных финансовых, товарных и фондовых рынках.

Эмитент оценивает риски возможного изменения процентных ставок по кредитам и займам, способных оказать существенное влияние на результаты деятельности Эмитента и Группы и исполнением им обязательств по ценным бумагам, как минимальные. При этом Группа имеет, и будет в дальнейшем поддерживать, пул кредиторов, диверсифицируя соответствующие риски.

### ***Риск изменения законодательства***

Эмитент осуществляет постоянный мониторинг изменений в сфере законодательства.

Основная тенденция развития отрасли связана с введением поправок в Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...». В настоящее время Эмитент и Группа структурировали свою деятельность таким образом, чтобы полностью соответствовать требованию Закона. Однако Эмитент не имеет возможности влиять на динамику изменения требований Закона, а также возможные изменения, которые негативным образом скажутся на бизнесе Группы.

Эмитент постоянно анализирует возможное влияние на деятельность Группы рисков изменения законодательства и прорабатывает возможные способы работы в новых условиях.

### **2.8.2 Страновые риски**

В настоящем разделе рассматриваются 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 до даты утверждения проспекта ценных бумаг.

#### ***Страновые риски:***

Любые изменения политической и экономической ситуации в Российской Федерации оказывают значительное влияние на все сферы предпринимательской деятельности. В ряде случаев данные изменения могут привести к ухудшению экономического положения всей страны, и таким образом отрицательно повлиять на финансовое состояние Эмитента и компаний Группы.

Следует отметить, что кредитный рейтинг Российской Федерации находится на высоком уровне, в силу макроэкономической стабильности, сложившейся благодаря сдержанной бюджетной политике, плавающему курсу рубля и таргетированию инфляции.

Колебания мировых цен на нефть и газ, курса рубля, санкции, наложенные на Российскую Федерацию, оказывают сильное влияние на все сферы экономики страны. В настоящее время общую ситуацию можно обозначить как «не стабильную».

Однако Эмитент обращает внимание, что проводимая внешняя политика страны, повышает риски любой организации, независимо от отраслевой принадлежности. Эмитент не может оказать влияние на нивелирование возможных внешнеполитических рисков и оценить вероятность их наступления. В случае наступления указанных рисков Эмитент предпримет все возможные меры по снижению их возможного негативного влияния на его деятельность.

Большая часть данных рисков не может быть подконтрольна Эмитенту из-за их глобального масштаба. В случае возникновения одного или нескольких из перечисленных выше рисков Эмитент предпримет все возможные меры по минимизации негативных последствий. Для нейтрализации части рисков Эмитентом будет предпринят ряд мер защиты и будут разработаны возможные мероприятия по действиям Эмитента при возникновении того или иного риска. Однако необходимо отметить, что предварительная разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации, и параметры проводимых мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Эмитент не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, смогут привести к исправлению ситуации, поскольку описанные факторы находятся вне контроля Эмитента.

Существенные изменения способные оказать влияние на снижение государственной поддержки Эмитента отсутствуют, поскольку у Эмитента нет государственных заказов, он не участвует в государственных тендерах и программах строительства, финансируемых государственным/федеральным бюджетом, и как следствие указанная поддержка не оказывается.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе, в котором Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, оценивается в среднесрочном периоде как стабильная. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в данных стране и регионе, по мнению Эмитента, незначительны.

#### ***Региональные риски:***

Эмитент и компании Группы осуществляют деятельность в г. Тюмени и Тюменской области, регионе с высокой инвестиционной привлекательностью.

Кредитный рейтинг Тюменской области обусловлен минимальным уровнем долговой нагрузки, высоким уровнем ликвидности бюджета, высокой степенью гибкости и сбалансированности бюджета в совокупности с большой долей капитальных расходов, а также существенными финансовыми резервами областного бюджета.

Тюменская область находится в Уральском федеральном округе. В Регионе проживает 1,5 млн человек (1% населения РФ) без учета населения автономных округов. ВРП Области (без учета автономных округов) составляет 1,4% совокупного ВРП регионов РФ.

На 01.10.2019 долг Тюменской области составил 2,99 млрд руб. (менее 2% налоговых и неналоговых доходов, запланированных на 2019 год) и на 89% состоит из предоставленных гарантий по обязательствам предприятий Области. Оставшиеся 11% (321 млн



руб.) долгового портфеля приходится на бюджетные кредиты, которые подлежат погашению в период с 2025 по 2034 год. По прогнозу АКРА, соотношение долга и операционного баланса Области на конец 2019 года составит 8%, а в 2020–2021 годах не превысит 35%. Указанные показатели долговой нагрузки соответствуют минимальному уровню риска. Тюменская область располагает значительным объемом средств на депозитных счетах, который многократно превышает совокупный объем ее долговых обязательств и более чем в 10 раз превосходит среднемесячные расходы Области в январе–августе 2019 года.

Сбалансированный бюджет с высокой степенью гибкости и самодостаточности. Область финансирует бюджетные расходы самостоятельно. Существенные финансовые резервы областного бюджета обуславливают его высокую степень устойчивости к негативным внешним воздействиям. Согласно действующей редакции закона об областном бюджете (от 23.09.2019), в 2019 году бюджет Тюменской области будет исполнен с дефицитом на уровне 6% налоговых и неналоговых доходов (12 млрд руб.). Дефицит планируется профинансировать за счет остатков на бюджетных счетах, сформированных в предыдущие годы, без привлечения долгового финансирования.

Высокие показатели социально-экономического развития и значительный ресурсный потенциал Региона. Экономика Тюменской области основана на добыче и переработке углеводородов, обеспечивающих большую часть налоговых поступлений. Значительная доля таких поступлений также приходится на оптовую торговлю, транспорт и связь, а также на финансовую деятельность. Кроме того, в Регионе реализуются крупные инвестиционные проекты в нефтегазохимии, нефтедобыче, фармацевтике, агропромышленном комплексе и других сферах. Между органами государственной власти Тюменской области и автономных округов действует договор, регламентирующий, помимо прочего, реализацию областных программ социальной, инфраструктурной и инвестиционной направленности, результатами которых может пользоваться все население Области.

При условии сохранения действия договора между органами власти Тюменской области и автономных округов и удержание текущей пропорции распределения поступлений по налогу на прибыль, собранных на территории ХМАО-Югры и ЯНАО, консервативной долговой политики, сохранения политики управления бюджетными расходами и сохранении конфигурации межбюджетных отношений в РФ, агентство АКРА в октябре 2019 года подтвердило кредитный рейтинг Тюменской области на уровне AAA(RU), прогноз «Стабильный».

В целом Эмитент оценивает ситуацию в Тюмени и Тюменской области как благоприятную и стабильную.

### **2.8.3 Финансовые риски**

В настоящем разделе рассматриваются риски Эмитента, связанные 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.

#### ***Риск изменения процентных ставок***

Изменение процентных ставок может оказать существенное влияние на деятельность Эмитента, поскольку в качестве источников финансирования строительства проектов компаний Группы используются заёмные средства.

Рост ставки процента по банковским кредитам может привести к увеличению расходов на обслуживание заемных средств.

Возможность возникновения данного риска Эмитент оценивает, как умеренную, в связи с наличием диверсифицированного кредитного портфеля и положительной кредитной истории. Более того, Группа имеет умеренный уровень долговой нагрузки, таким образом, рост ставок не должен оказать значительного влияния на бизнес Группы в краткосрочной перспективе.

Группа осуществляет постоянный мониторинг банковского рынка, проводит переговоры с банками по возможному снижению процентных ставок, а также внедряет современные способы финансирования. Поскольку увеличение процентных ставок по кредитам может негативно повлиять на финансовые результаты Группы, Эмитент старается уменьшить риск возникновения подобных ситуаций, заключая долгосрочные кредитные договоры.

#### ***Риск изменения курса национальной валюты***

Эмитент не подвержен риску, связанному с изменением курса обмена иностранных валют, так как не имеет обязательств по кредитам/займам в иностранной валюте, контракты с подрядчиками номинированы в рублях.

Эмитент не осуществляет хеджирование рисков в целях снижения неблагоприятных последствий влияния вышеуказанных рисков.

#### ***Риск изменения темпов инфляции***

По мнению Эмитента, инфляция на текущем уровне не окажет существенного влияния на выплаты по ценным бумагам. Критический, по мнению Эмитента, уровень инфляции, способный оказать существенное влияние на рост затрат на строительство, рост стоимости кредитных средств и снижение покупательского спроса, составляет порядка 25-30%.



В случае если значение инфляции превысит указанные критические значения, Эмитент планирует провести мероприятия по сокращению внутренних издержек и непроизводственных затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков и т.д.

В случае выявления событий и факторов, способных привести к отрицательному влиянию на деятельность Группы, Эмитент проведет анализ причин изменений и выработает необходимые решения по их устранению и/или снижению их влияния на деятельность Эмитента и компаний Группы.

#### **2.8.4 Правовые риски**

В настоящем разделе рассматриваются риски, связанные с изменением налогового и иного законодательства, которые могут негативно повлиять на текущую деятельность Эмитента, а также её возможность обслуживать долговые обязательства. Существующее налоговое законодательство допускает неоднозначное толкование его норм.

По мнению Эмитента, среди наиболее значимых возможных изменений в отрасли можно выделить следующие основные риски:

##### ***Риск изменения налогового законодательства***

Риски, связанные с изменением налогового законодательства, присутствуют. Существующее налоговое законодательство допускает неоднозначное толкование его норм. Кроме того, увеличение налоговых ставок и/или введение новых может отрицательно сказаться на деятельности Эмитента. В настоящее время в Российской Федерации проводится политика упрощения системы налогообложения и стабильности налоговой нагрузки. Риск изменения налогового законодательства в сторону ужесточения, незначителен.

##### ***Риск изменения законодательства по лицензированию***

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента, отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию.

##### ***Риск изменения 214-ФЗ***

Изменения, внесенные в 214-ФЗ Федеральным законом от 25.12.2018г. N 478-ФЗ, предусматривают запрет на выпуск ценных бумаг, за исключением акций для организаций-застройщиков, деятельность которых подлежит регулированию 214-ФЗ, за исключением случаев когда застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства путем размещения таких средств на счетах эскроу. Риск новаций и ограничений 214-ФЗ не распространяется на деятельность Эмитента, т.к. Эмитент не является застройщиком, а в случае получения такого статуса, привлечение денежных средств будет возможно только с использованием счетов эскроу, следовательно, ограничения на выпуск облигаций у Эмитента не возникнут.

В то же время, в составе Группы имеются компании, как которых распространяется действие указанного Закона. В настоящее время структура и деятельностью Группы полностью соответствует требованиям Закона. Однако Эмитент не может влиять на возможные изменения Закона, применение которых приведёт к снижению финансовой стабильности Группы.

##### ***Риск изменения валютного регулирования***

Эмитент осуществляет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации. Риски, связанные с изменением валютного регулирования, не оказывают прямого влияния на Эмитента, поскольку Эмитент не осуществляет внешнеэкономической деятельности. Риск изменения валютного регулирования в неблагоприятную сторону оценивается Эмитентом, как маловероятный.

#### **2.8.5 Репутационные риски**

В настоящем разделе рассматриваются риски, связанные с возникновением у эмитента убытков в результате уменьшения числа клиентов (контрагентов) вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его продукции (работ, услуг) или характере его деятельности в целом.

Возможное уменьшение числа клиентов вследствие репутационного риска, приведет к уменьшению спроса, уменьшению объема продаж, сокращению выручки и соответственно к ухудшению финансового положения Группы.

Эмитент прилагает значительные усилия по формированию положительного имиджа путем повышения информационной прозрачности своей деятельности и самостоятельно активно формирует информационное медийное пространство. Для этого используются как традиционные средства массовой информации, так и «новые» медиа: социальные сети VK, Instagram и видеохостинг Youtube.

Также ГК «ЭНКО» постоянно формирует «благоприятную среду» для своих покупателей, путём постоянного проведения различных традиционных праздников (новый год, масленица, день защиты детей и т.д.), а также летних и зимних спортивных,

гастрономических, детских мероприятий, что является, с одной стороны, фактором повышения лояльности потребителей, а, с другой, формирует благоприятный информационный фон в СМИ.

Дополнительно Группа принимает все возможные меры для минимизации возможной вероятности возникновения данного риска, а именно:

- Осуществляет деятельность в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- Поддерживает высокий уровень качества продукта;
- Своевременно исполняет договорные обязательства перед клиентами, контрагентами, банками и инвесторами;
- Осуществляет строгий контроль за достоверностью бухгалтерской отчетности и иной публикуемой информации.
- Развивает сервисные службы для работы с лояльностью клиентов и жителей районов:
  - Собственная управляющая компания по обслуживанию жилого фонда;
  - Служба гарантии и клиентского сервиса;
  - Соседский центр.

*Управляющая компания:* предоставляет услуги комплексного управления и обслуживания объектов жилой недвижимости. Круглосуточно для жителей работают call-центр и собственная аварийно-диспетчерская служба. Для оперативного диалога с жителями созданы форумы, где проходят обсуждения интересующих вопросов, проводится знакомство и разъяснение с действующим законодательством, принимаются предложения. В том числе управляющая компания курирует безопасность в районе: дворы, подъезды и лифты домов оснащены комплексной системой видеонаблюдения. Все записи с камер поступают в ситуационный центр, где их обрабатывает специалист службы безопасности.

*Служба гарантии и клиентского сервиса:* сопровождает клиентов на этапе их проживания. Группа регулярно производит обзвон клиентов на предмет их удовлетворенности проживанием в наших районах, получает обратную связь на тему что можно улучшить, а чего не хватает. Данная служба предлагает клиентам различного рода услуги, выполненные силами своих специалистов, например, клининг квартир, глажка белья, шиномонтажная выездная станция, складирование и хранение крупногабаритных вещей и так далее. Примечательно, что для выполнения данного рода услуг, на работу в приоритетном порядке принимаются жители района.

*Соседский центр* — это площадка, расположенная в одном из нежилых помещений района с открытым ежедневным доступом для всех жителей. Это точка притяжения всех жителей района. Площадка центра открыта ежедневно для проведения соседских встреч, культурно-досуговых мероприятий, обучающих курсов и кружков, мастер-классов. Это также платформа для диалога Группы с жителями. Группа получает обратную связь, изучает и анализирует поступившие запросы, в дальнейшем предлагая решения в виде дополнительных услуг.

### **2.8.6 Стратегические риски**

В настоящем разделе рассматриваются риски возникновения у эмитента убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных 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, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых эмитент может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, людских) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности эмитента.

Основным риском, оказывающим негативное воздействие, является неправильное определение направлений услуг, которые оказывает Эмитент и Группа, и их концепции. В связи с этим возникает риск неоправданных вложений в новые проекты и выбор неверных приоритетных направлений финансово-хозяйственной деятельности Группы.

Эмитент осуществляет управление стратегическим риском на основе анализа текущей ситуации на российском рынке недвижимости перспектив их развития. В целях минимизации данного риска осуществляются следующие действия в целом по ГК «ЭНКО»:

- использование методов анализа, позволяющих сформировать необходимые стратегические решения;
- регулярный мониторинг рыночной позиции Группы;
- сценарное моделирование действий по корректировке стратегии в случае наступления того или иного риск-события.

Риск возникновения у Эмитента убытков в результате реализации данной группы рисков, а также их способность повлиять на работу Эмитента, последний оценивает как незначительный.

### **2.8.7 Риски, связанные с деятельностью Эмитента**

В настоящем разделе рассматриваются риски, свойственные исключительно эмитенту или связанные с осуществляемой эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью

#### ***Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент***

Эмитент не участвует в судебных процессах, указанные риски минимальны.

***Риски, связанные с 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 осуществляет виды деятельности, требующие наличия специальных разрешений (лицензий), в связи с чем риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензий Эмитента, минимальны.

***Риски, связанные с возможной ответственностью эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ эмитента***

На дату подписания Отчета у Эмитента отсутствуют дочерние и подконтрольные общества. Эмитент представил поручительство по обязательствам ООО «ЭНКО Инвест», входящим в Группу, в связи с чем, риск неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченных Эмитентом обязательств третьих лиц, по мнению Эмитента, маловероятный.

Эмитент входит в периметр Группы. Отдельные компании Группы имеют открытые кредитные договоры. Таким образом, на деятельность Эмитента оказывает косвенное влияние исполнение кредитных и иных обязательств иных компаний Группы. Риск неисполнения обязательств компаний Группы перед контрагентами Эмитент оценивает как минимальный.

***Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) эмитента***

У Группы отсутствуют внешние потребители, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Группы. Данный риск является минимальным.

**3. Иная информация, указываемая по усмотрению эмитента.**

Информация отсутствует.