

ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ОБЛИГАЦИЙ ЗА 2020 ГОД

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «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

Генеральный директор

«__» апреля 20 21 г.

Е.В. Низмова
(подпись) (И.О. Фамилия)
М.П.

Контактное лицо:

Бячков О.А.

_____ (должность)

_____ (фамилия, имя, отчество)

Телефон:

Адрес электронной

почты:

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

1 Общие сведения об эмитенте:	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.	8
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
2 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента:	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.	14
2.3 Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года. ...	16
2.4 Кредитная история эмитента за последние 3 года.	17
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>	24
2.8.6 <i>Стратегические риски</i>	24
2.8.7 <i>Риски, связанные с деятельностью Эмитента</i>	25
3. Иная информация, указываемая по усмотрению эмитента.	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 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Инвестиционная строительная компания «ЭНКО».

Сокращенное наименование: ООО «ИСК «ЭНКО».

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

Место нахождения Общества: 625026, 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 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Инвестиционная строительная компания «ЭНКО» было зарегистрировано 07.09.2016 года и в настоящее время входит в структуру Группы компаний «ЭНКО» (ГК «ЭНКО») по направлениям «Девелопмент» и «Продажи». Основным видом деятельности компании является строительство объектов недвижимости и последующая реализация этих объектов конечным потребителям.

В рейтинге, составленном порталом «Единый реестр застройщиков» на 01.01.2021 года, ГК «ЭНКО» занимает второе место по Тюменской области и 56-ое место по России.

Место	Застройщик	Строится м2	Доля в регионе	Место по РФ
1	ПСК Дом Девелопмент	416 772	19,81%	32
2	ГК ЭНКО	247 673	11,77%	56
3	Брусника	200 923	9,55%	20
4	СТРАНА Девелопмент	193 195	9,18%	76
5	Группа ПИК	85 794	4,08%	1
6	4D Development	83398	3,96%	230
7	ИНКО и К	68 217	3,24%	285
8	ГК ТИС	65 599	3,12%	302
9	ГК Строй Мир	63 204	3,00%	313
10	Талан	54 688	2,60%	34

Источник: <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tyumenskaya-oblast?topType=0&date=210101>

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. 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.

В сентябре 2018 года начато строительство ЖР «Айвазовский», признанный в 2019 году «Объектом года» (<https://nblife.info/news/gk-enko-poluchila-nagrady-ot-upravleniya-stroitelstva-tyumenskoy-oblasti/>). 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 3 12 000 м². Планируемый объем инвестиций составит 16,1 млрд. рублей. Реализация всего проекта планируется осуществить до конца 2026 года.

В декабре 2020 года были введены первые 3 объекта в ЖР «Айвазовский» общей площадью 81 281 м².

За 2019 год в ЖК «Преображенский» (3 и 4 квартал) были введены 5 объектов общей площадью 51 385 м².

В 2020 году, наряду с 3 объектами в ЖР «Айвазовский», закончены объекты в ЖК «Преображенский» (3 квартал) и ЖК «Шоколад» (2 очередь) в количестве 8 объектов и общей площадью 80 529 м².

За время работы компании построены и введены в эксплуатацию 45 объектов недвижимости общей площадью 528 396 м², в том числе:

- ЖК «Лукоморье» — 34 256 м²
- ЖК «Времена года» — 43 656 м²
- ЖР «Преображенский» — 331 066 м²
- ЖК «Шоколад» — 24 505 м²
- ЖК «Луч» — 6 641 м²
- ЖК «Вертикаль» — 6 991 м²
- ЖР «Айвазовский» — 81 281 м²

«Лидером по количеству введенных в эксплуатацию квадратных метров жилья по договорам долевого участия в Тюменской области за 2020 год стала группа компаний «ЭНКО»..... Всего за 9 лет присутствия на рынке жилой недвижимости в Тюмени строительная компания реализовала более 400 тысяч квадратных метров жилья.» (<https://t.rbc.ru/tyumen/03/02/2021/601a36069a794768f998e0de>)

Эмитент, ООО «ИСК «ЭНКО» был зарегистрирован 07.09.2016 и в настоящее время входит в структуру ГК «ЭНКО» по направлениям «Девелопмент» (с 01.06.2020) и «ПРОДАЖИ» Основным видом деятельности компании является строительство объектов недвижимости и последующая реализация этих объектов конечным потребителям.

ООО «ИСК «ЭНКО» является застройщиком нового жилого комплекса «Преображенский на Московском», возводимым ГК «ЭНКО». В ЖК «Преображенский на Московском» возводится 7 домов общей площадью 118 068 м².

1.3 Стратегия и планы развития деятельности эмитента.

Планы Эмитента

В 2021 году ГК ЭНКО будет завершено ещё четыре объекта в ЖК «Преображенский» (3 квартал). Помимо этого, будет введен в эксплуатацию очередной жилой дом в ЖР «Айвазовский», а в июне 2021 будет запущен водный канал и парк.

Общая планируемая площадь ввода в эксплуатацию объектов завершено строительства в 2021 году составит 118 645 м².

Реализация всех вышеперечисленных объектов в 2021 году является основной стратегией как для ГК «ЭНКО», так и для ООО «ИСК «ЭНКО».

Стратегия и планы ГК ЭНКО

Стратегическими задачами, которые ставит перед собой ГК «ЭНКО» на 2021-2023 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)

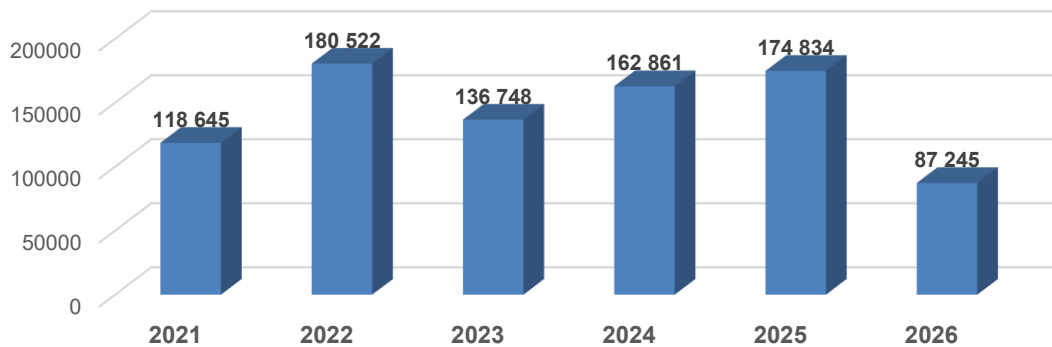
Портфель проектов ГК «ЭНКО», планы

Портфель всех проектов ГК «ЭНКО» включает в себя проекты общей площадью – 1 389 251 м², в том числе:

- объекты завершено строительства – 528 396 м²
- объекты на стадии строительства и подготовки к строительству в 2021 году – 435 915 м²
- объекты на стадии подготовки к строительству – 424 940 м².

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 (м²)*



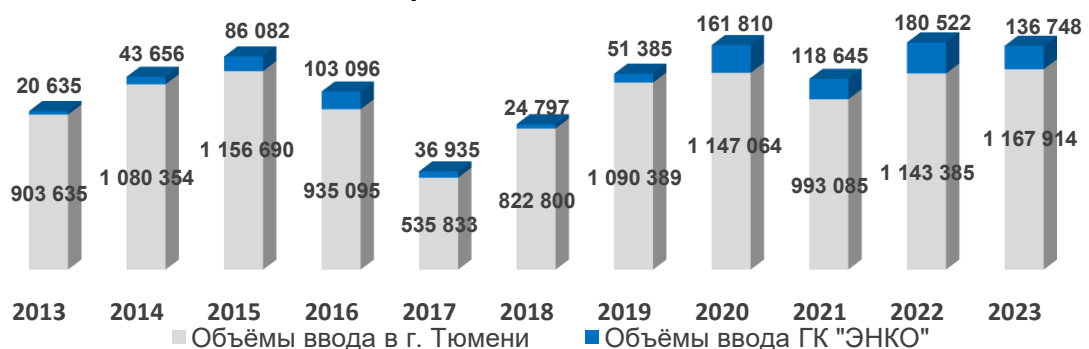
* Объёмы ввода общей площади объектов строительства

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 2020 году составил 1147,1 тыс. м² (оценка). Это больше показателя прошлого года на 5%.

Объём ввода жилья в г. Тюмени и ГК «ЭНКО» за 2013-2020 год, прогноз до 2023 года



Источник: прогноз СЭР города Тюмени на плановый период 2021-2023 годов, собственные данные Компании.

Основные конкуренты ГК «ЭНКО»

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

Рейтинг застройщиков Тюменской области по объемам строительства на 01.03.2021 г.

№	Наименование организации	Строящихся домов	
		ед.	%
1	ПСК Дом Девелопмент	17	19,88%
2	ГК ЭНКО	16	12,21%
3	СТРАНА Девелопмент	7	9,73%
4	Брусника	14	9,58%
5	4D Development	5	4,35%
6	ИНКО и К	9	3,43%
7	ГК Меридиан	12	3,35%
8	ПИК	4	3,04%
9	ГК ТИС	2	2,93%
10	Талан	3	2,75%

Источник: <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/tyumenskaya-oblast?topType=0&date=210301>

ГК «ЭНКО» за 9 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 тренировку 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 9 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

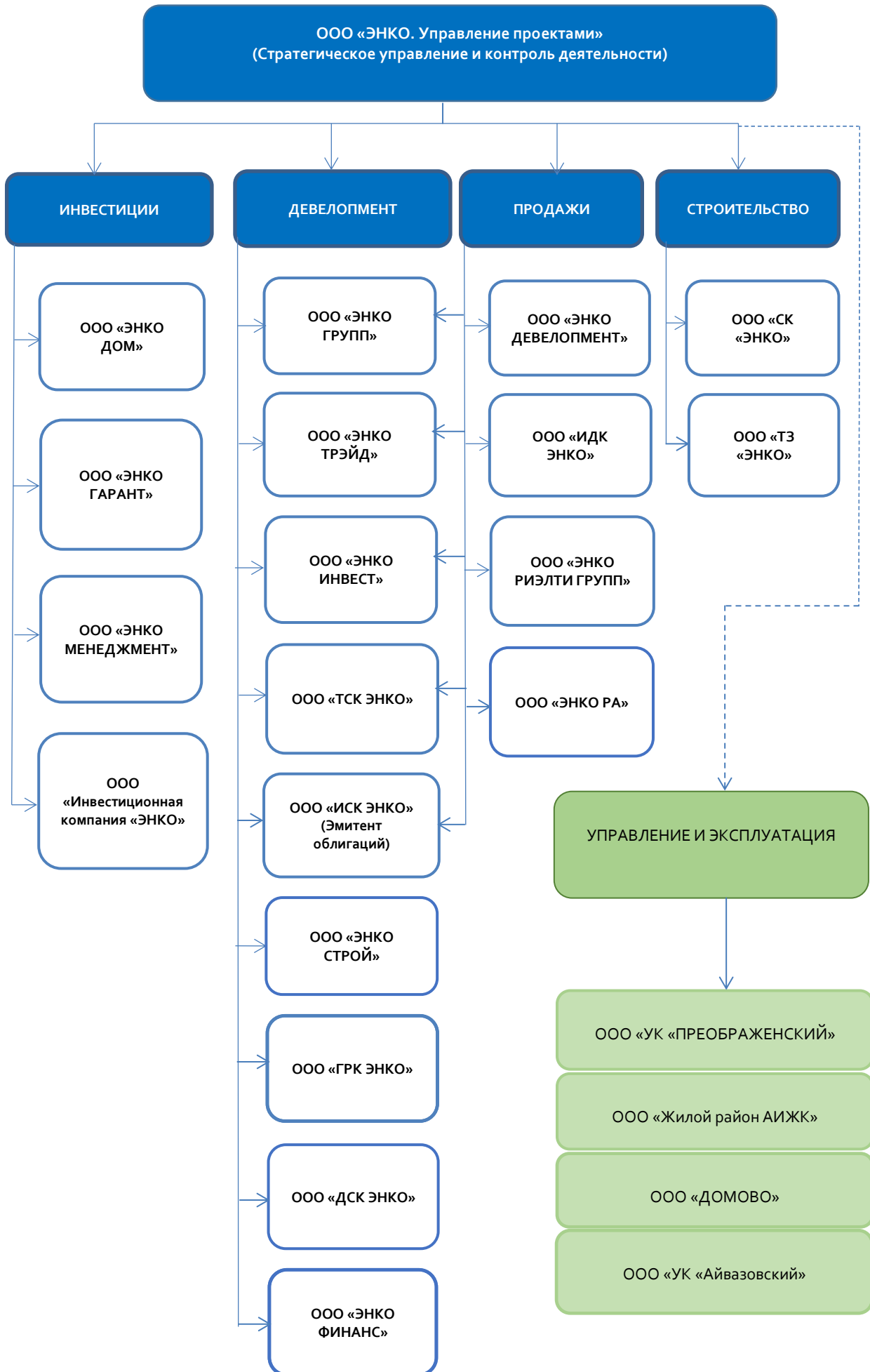
SWOT анализ деятельности компании

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

* - 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 2020 года составила около 6 629 млн. руб., а собственные средства составили 2 449 млн. руб. В 2019 году собственные средства составляли 1 703 млн. руб. Рост собственных средств произошел благодаря увеличению нераспределенной прибыли по основной деятельности.

Основные активы ГК «ЭНКО» сосредоточены в четырех компаниях (на 31.12.2020):

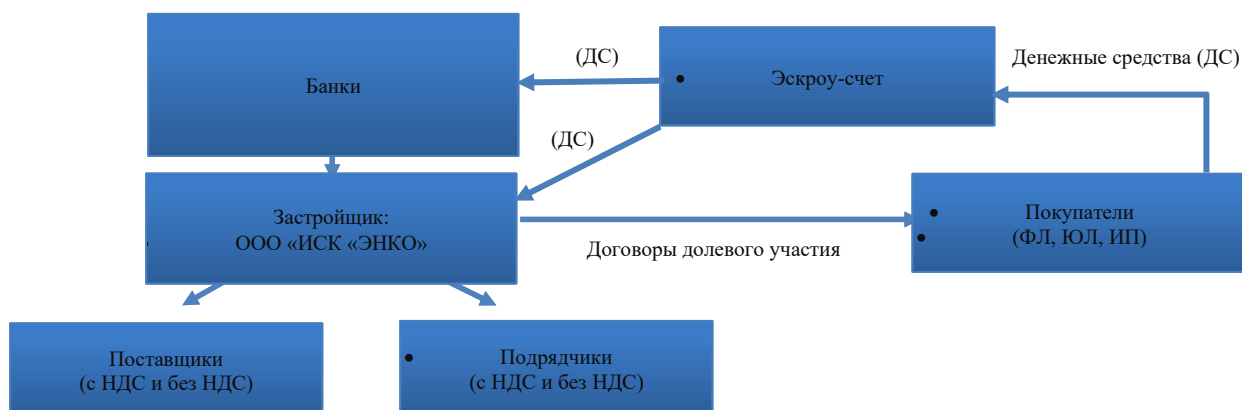
- ООО «ЭНКО ИНВЕСТ» – 28% активов;
- ООО «ЭНКО ФИНАНС» - 19% активов;
- **ООО «ИСК «ЭНКО» (Эмитент) – 17% активов;**
- ООО «ЭНКО ГРУПП» – 8% активов;
- На остальные компании ГК «ЭНКО» приходится – 28% активов.

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 направлениям «Девелопмент» и «ПРОДАЖИ». Основным видом деятельности компании является строительство объектов недвижимости и последующая реализация этих объектов конечным потребителям.

Общая схема работы Эмитента описывается следующим образом:



1. Застройщик ООО «ИСК «ЭНКО» в рамках проектного финансирования на кредитные средства возводит объекты недвижимости (жилые и нежилые);
2. Затем ООО «ИСК «ЭНКО» по договорам долевого участия (ДДУ) продает доли в объектах недвижимости конечным Покупателям (ФЛ, ЮЛ, ИП);
3. Денежные средства от конечных Покупателей по ДДУ поступают на эскроу-счет Застройщика в банке-кредиторе. После ввода объекта в эксплуатацию, денежные средства, накопленные на эскроу-счете Застройщика, направляются на погашение кредита и на формирование прибыли ООО «ИСК «ЭНКО».

Полученные от реализации проекта денежные средства направляются на приобретение участков под застройку и финансирование нового проекта.

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 = 90,0%

Конечные бенефициары:

- ✓ Низамова Елена Валериевна = 90,0%

Сведения об органах управления Эмитента:

- ✓ Общее собрание участников. Собрание директоров и коллегиальный исполнительный орган отсутствуют
- ✓ Единичный 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 направлениям «Девелопмент» и «ПРОДАЖИ». Основным видом деятельности компании является строительство объектов недвижимости 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. ООО «ИСК «ЭНКО», являясь эмитентом облигаций от ГК «ЭНКО», ведет свою деятельность как компания-Застройщик жилья в ЖК «Преображенский на Московском» с использованием счета эскроу.

Таким образом, облигационный займ эмитента обеспечен возводимыми ООО «ИСК «ЭНКО» объектами недвижимости в ЖК «Преображенский на Московском», а также обязательствами застройщиков ГК «ЭНКО» перед ООО «ИСК «ЭНКО» по строительству жилья.

Анализ операционной деятельности Эмитента и ГК «ЭНКО».

Таблица «Ключевые показатели операционной деятельности Эмитента»

Показатель	По данным официальной отчётности			
	2020	2019	2018	2017
Задолженность / собственный капитал	2,02	2,72	0,80	11,15
Долгосрочная задолженность / (Долгосрочная задолженность + собственный капитал)	0,85	0,69	0,0	0,0
Уровень просроченной задолженности, %	0	0	0	0
Коэффициент оборачиваемости активов, раз	0,55	0,25	0,24	0,11
Чистый оборотный капитал, тыс.руб	202 005	-159 131	92 252	6 059
Коэффициент текущей ликвидности	1,12	1,07	1,02	1,00
Коэффициент быстрой ликвидности	0,82	1,07	1,02	1,00

* 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 отчётности			
	2020	2019	2018	2017
Объём текущего строительства в активной фазе, (м2) *	246 658	218 932	211 989	84 849
Доля рынка в регионе, (%) *	12,21	11,29	12,82	4,56
Число сотрудников, чел	130	114	104	95
Производительность труда, (Выручка тыс. рублей на одного сотрудника)	52 258	27 994	33 111	15 938
Задолженность / собственный капитал	1,26	1,09	0,00	1,15
Долгосрочная задолженность / (Долгосрочная задолженность + собственный капитал), %	55,58	50,00	0,00	49,66
Уровень просроченной задолженности, %	0	0	0	0
Чистый оборотный капитал, тыс. рублей	2 328 765	2 253 732	1 545 056	566 479
Коэффициент текущей ликвидности	7,46	2,14	4,36	1,72
Коэффициент быстрой ликвидности	3,78	0,09	2,21	0,26

* По данным Единого ресурса застройщиков на 01.03.2021 <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/tyumenskaya-oblast?topType=0&date=210301>

Объём текущего строительства в активной фазе (м2) по Группе планомерно увеличивается. В 2021 году будет полностью завершено строительство ЖК «Преображенский» (4 объекта «Преображенский» 3 квартал), в 2022 году будут введены два дома в новом ЖК «Преображенский на Московском», и ещё один жилой дом в ЖК «Айвазовский». Все объекты возводятся в плановом режиме без сбоев, что говорит о грамотной и политике использования ресурсов и поиске соответствующего финансирования.

Доля рынка компании в регионе стабилизировалась в районе 11-12%.

Производительность труда в 2020-м году значительно изменилась по сравнению с 2019. Двукратный рост связан с большой реализацией построенных объектов строительства и запуском новых крупных проектов, что позволило существенно изменить показатель Выручки. Штат сотрудников за 2020 год увеличился на 14%.

Задолженность / собственный капитал составила по итогу 2020-го года 2,02 по эмитенту и 1,26 по группе. Таким образом, текущий уровень задолженности пока что комфортен, но не покрывается собственным капиталом группы на 26,3%. При этом

капитал эмитента не покрывает формальную задолженность. Данная задолженность в основном 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, фактический объём заёмных средств у ГК «ЭНКО» (без учёта средств на аккредитивных счетах) на 31.12.2020 составляет 3 094,40 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 2020 году доля заёмных средств значительно выросла, что связано с активной фазой строительства жилых объектов, которое осуществляется за счёт кредитных средств с использованием эскроу-счетов. По мере окончания строительства и передачи объектов собственникам, банки будут раскрывать эскроу-счета, а долговая нагрузка, соответственно, будет снижаться.

Чистый оборотный капитал (ЧОК) - разница между оборотными активами предприятия и его краткосрочными обязательствами. В 2020-м году ЧОК у эмитента значительно вырос в связи с тем, что в два раза уменьшились краткосрочные обязательства. Уровень ЧОК у ГК «ЭНКО» не 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.

Коэффициент КТЛ у Эмитента находится в комфортной зоне. Коэффициент КБЛ у Эмитента стал ниже норматива из-за увеличения долгосрочных обязательств (корректировка коэффициента). По ГК «ЭНКО» значения КТЛ и КБЛ значительно выросли. Это связано с увеличением количества объектов, строящихся с применением эскроу-счетов, и соответственно, с ростом дебиторской задолженности. При вводе объектов в эксплуатацию и передачи жилья собственникам, эскроу-счета будут раскрываться, и дебиторская задолженность будет снижаться. Что, в свою очередь, приведет к снижению КТЛ и КБЛ до нормативных значений.

Вместе с тем, если не учитывать корректировку, предусмотренную методикой Банка России, то значения КТЛ и КБЛ у эмитента составят 2,03 и 1,73, соответственно, что лучше норматива.

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			
	2020	2019	2018	2017
БАЛАНС				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы				
Результаты исследований и разработок				
Нематериальные поисковые активы				
Материальные поисковые активы				
Основные средства	17 506	324 806	0	0
Доходные вложения в материальные ценности				
Финансовые вложения	54 478			
Отложенные налоговые активы				
Прочие внеоборотные активы				
Итого по разделу I	71 984	324 806	0	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	516 358	1 267	0	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	35	34	0	0
Дебиторская задолженность	2 697 504	3 212 839	4 230 801	1 490 259
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	290 000	157 000	37 500	50 095
Денежные средства и денежные эквиваленты	10 042	19 692	18 504	1 564
Прочие оборотные активы				
Итого по разделу II	3 513 939	3 390 833	4 286 804	1 541 918
БАЛАНС	3 585 923	3 715 639	4 286 804	1 541 918
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	10	10	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров				
Переоценка активов				
Добавочный капитал (без переоценки)				
Резервный капитал				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	273 979	165 665	92 242	6 049
Итого по разделу III	273 989	165 675	92 252	6 059
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	467 361	370 000		
Отложенные налоговые обязательства				
Оценочные обязательства				
Прочие обязательства	1 109 499			
Итого по разделу IV	1 576 860	370 000		
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	86 600	80 306	73 946	67 585
Кредиторская задолженность	1 648 475	3 099 658	4 120 606	1 468 274
Доходы будущих периодов				
Оценочные обязательства				
Прочие обязательства				
Итого по разделу V	1 735 074	3 179 964	4 194 552	1 535 859
БАЛАНС	3 585 923	3 715 639	4 286 804	1 541 918

ОТЧЁТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ				
Выручка	1 997 813	918 929	1 037 082	171 933
Себестоимость продаж	-1 819 270	-799 991	-898 055	-151 307
Валовая прибыль (убыток)	178 543	118 938	139 027	20 626
Коммерческие расходы	-59	-11 872	-24 150	-4 746
Управленческие расходы	-6 631	-1 052	-128	-105
Прибыль (убыток) от продаж	171 853	106 014	114 749	15 775
Доходы от участия в других организациях				
Проценты к получению	12 342	6 924	177	225
Проценты к уплате	-44 504	-10 725	-6 361	-5 394
Прочие доходы	2 288	807	46	
Прочие расходы	-6 514	-11 175	-841	-2 998
Прибыль (убыток) до налогообложения	135 465	91 845	107 770	7 608
Текущий налог на прибыль	-27 150	-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)	108 315	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	108 315	73 422	86 193	6 086
Справочно				
Базовая прибыль (убыток) на акцию				
Разводненная прибыль (убыток) на акцию				

В 2020-м году выручка по Эмитенту повысилась на 117,4%, себестоимость повысилась на 127,4% в сравнении с 2019-м годом. Это произошло из-за того, что эмитент начал деятельность Застройщика.

На 26,3% увеличился объём полученных займов. До 2019 года Эмитент не выступал заёмщиком. На 31.12.2020 года Эмитенту как участнику ГК ЭНКО открыты кредитная линия на 270 млн. рублей (2019 г.) и кредитная линия в рамках проектного финансирования на 1 099 млн. рублей (2020 г.). Также им были размещены биржевые облигации на 100 млн. рублей (2019 г.). Данные средства привлекаются в связи с активной фазой строительства объектов. Таким образом расширение объёма заимствований является нормальной практикой в текущей ситуации.

Показатель прибыли повысился на 47,5%. 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			
	2020	2019	2018	2017
Капитал и резервы, тыс. руб.	273 989	165 675	92 252	6 059
Долг, тыс. руб.	553 961	450 306	73 946	67 585
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	2 697 504	3 212 839	4 230 801	1 490 259
в т.ч. просроченная более 90 дней, тыс. руб.	0	0	0	0
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	1 648 475	3 099 658	4 120 606	1 468 274
в т.ч. просроченная более 90 дней, тыс. руб.	0	0	0	0
Выручка, тыс. руб.	1 997 813	918 929	1 037 082	171 933
Себестоимость, тыс. руб.	-1 819 270	-799 991	-898 055	-151 307
Валовая прибыль, тыс. руб.	178 543	118 938	139 027	20 626
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	135 465	91 845	107 770	7 608
Амортизация, тыс. руб.	729	194	0	0
ЕВИТДА, тыс. руб.	168 356	95 840	113 954	12 777
ЕВИТ, тыс. руб.	167 627	95 646	113 954	12 777
Долг / Баланс, %	15,45	12,12	1,72	4,38
Долг/ЕВИТДА	3,29	4,70	0,65	5,29
Маржинальность по прибыли, %	6,78	9,99	10,39	4,42
Маржинальность по ЕВИТДА, %	8,42	10,43	10,99	7,43

Таблица «Ключевые показатели финансового состояния ГК «ЭНКО»

Показатель	По данным управленческой отчетности, без внутригрупповых оборотов, без займов, полученных через аккредитивы			
	2020	2019	2018	2017
Капитал и резервы, тыс. руб.	2 448 901	1 703 347	1 690 488	359 393
Долг, тыс. руб.	3 094 398	1 648 167	0	412 332
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	4 376 082	1 146 749	579 833	253 445
в т.ч. просроченная более 90 дней, тыс. руб.	0	0	0	0
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	162 836	336 085	447 384	222 130
в т.ч. просроченная более 90 дней, тыс. руб.	0	0	0	0
Выручка, тыс. руб.	6 793 576	3 191 280	3 443 563	1 514 157
Себестоимость, тыс. руб.	- 4 700 072	-2 572 199	-1 839 955	-885 586
Валовая прибыль, тыс. руб.	2 093 503	619 081	1 603 608	628 571
Прибыль до налогообложения, тыс. руб.	1 136 235	40 417	1 099 785	217 729
Амортизация, тыс. руб.	15 045	4 520	2 047	2 405
ЕВИТДА, тыс. руб.	1 485 313	236 032	1 288 743	351 820
ЕВИТ, тыс. руб.	1 470 268	231 512	1 286 696	349 415
Долг / Баланс, %	46,67	47,54	0,00	40,90
Долг/ЕВИТДА	2,08	7,83	0,0	1,17
Маржинальность по прибыли, %	16,73	1,27	31,94	14,38
Маржинальность по ЕВИТДА, %	21,86	7,40	37,42	23,24

Справочно:

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

По итогам 2020-го года Выручка составила 1 997 813 тыс. руб. и 6 793 576 тыс. руб. у Эмитента и ГК «ЭНКО», соответственно, что значительно больше показателей 2019-го года.

Операционный доход с учётом амортизационных отчислений (ЕВИТДА) в 2020-м году составил 168 356 тыс. руб. и 1 485 313 тыс. руб., соответственно, что также выше аналогичных показателей 2019-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 не очень комфортный уровень долга. Отношение Долг/ЕВИТДА по итогам 2020-го года составляет 3,30. В классическом финансовом анализе считается, что значение данного показателя должно быть не выше, чем «3». Данный незначительный перекоп вызван наращиванием кредитного портфеля Эмитентом в связи с входом в активную фазу строительства объектов ЖК «Преображенский на Московском», застройщиком которого является эмитент. Основное привлечение дополнительных средств произошло в третьем квартале 2020-го года. Поскольку за счет указанных привлеченных средств планируется строительство в 2021-2023 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.

У ГК «ЭНКО» отношение Долг/ЕВИТДА по итогам 2020-го года с учётом корректировок на схему выдачи займа через аккредитивные счета, равно 2,08, и находится на комфортном уровне.

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 31.12.2020, 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 ссудной задолженности по бух.учету
ООО "ТСК "ЭНКО"	ПАО Сбербанк	28.03.2024	1 906, 14	245, 54	-	245, 54	245, 54
ООО "ИСК ЭНКО"	ПАО Сбербанк	28.03.2023	1 099, 99	136, 68	-	136, 68	136, 68
ООО "ЭНКО ИНВЕСТ"	ПАО Сбербанк	28.12.2024	1 381, 83	278, 24	-	278, 24	278, 24
ООО "ЭНКО ИНВЕСТ"	ПАО Сбербанк	31.12.2022	2 296, 39	1 902, 19	1 480, 61	421, 58	560, 80
ООО "ЭНКО ГРУПП"	ПАО ТКБ	03.08.2021	300, 00	299, 07	229, 07	70, 00	70, 00
ООО "ИСК ЭНКО"	КБ Стройлесбанк	10.11.2021	270, 00	270, 00	137, 72	132, 28	132, 28
ООО "ЭНКО ФИНАНС"	ПАО Сбербанк	30.09.2022	1 068, 78	513, 02	-	513, 02	513, 02
ООО "ЭНКО ФИНАНС"	ПАО Сбербанк	31.03.2023	1 146, 92	678, 41	-	678, 41	678, 41
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	210, 81	85, 76	125, 05	125, 05
ООО «ИСК «ЭНКО»	Биржевые облигации	23.12.2021	100,00	100,00	50,00	50,00	50,00
ВСЕГО			10 263, 66	5 077, 56	1 983, 16	3 094, 40	3 233, 62

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
2016	2 131	1 020	654
2017	3 179	1 311	412
2018	7 017	3 080	-146
2019	8 233	3 366	1 797
2020	10 264	3 234	3 094

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 31.12.2020	Всего млн. руб.	Доля (%)	Доля просроченной (более 90 дней)
Дебиторская задолженность	2 697,5	100,0	-
ГК «ЭНКО»	1 388,6	51,5	-
Подрядчики	166,6	6,2	-
Денежные средства к получению со счетов Эскроу	1 109,5	41,1	-
Прочие с долей менее 5%	32,8	1,2	-
Кредиторская задолженность	1 648,5	100,0	-
ГК «ЭНКО»	1 462,6	88,7	-
ООО ЕСК	92,0	5,6	-
Прочие с долей менее 5%	93,9	5,7	-

Источник: Официальная отчётность Эмитента, включающая ВГО

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

Подрядчики: суммы задолженности по каждому подрядчику не превышают 2,8% от общего объёма дебиторской задолженности.
Прочие (ДЗ): задолженность покупателей, переплата налогов, % к получению займов.

ООО ЕСК: инвестиционный договор.
Прочие (КЗ): налоги и др.

Таблица «Дебиторская и кредиторская задолженность ГК «ЭНКО»

Показатель на 31.12.2020	Всего млн. руб.	Доля (%)	Доля просроченной (более 90 дней)
Дебиторская задолженность	4 376,1	100,0	-
Денежные средства на счетах эскроу (прочие с долей менее 5%)	4 249	97,08	
Учредитель	127,1	2,92	
Кредиторская задолженность	162,8	100,0	-
ООО «Еврогаз»	140,11	86,06	
Прочие с долей менее 5%	22,69	13,94	

Источник: Управленческая отчетность ГК «ЭНКО», без ВГО

Денежные средства на счетах эскроу (прочие с долей менее 5%) — это задолженность покупателей за квартиры и коммерческую недвижимость перед застройщиками ГК ЭНКО. Денежные средства покупателей находятся на счетах эскроу. После ввода объектов в эксплуатацию, 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 приобретения права аренды земельного участка под застройку жилого района. Последний платеж по договору предусмотрен декабрем 2025 года. Выплата задолженности ведётся в соответствии с графиком, установленным договором.

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 осуществляет производственную деятельность. Деятельность Эмитента в рамках ГК «ЭНКО» заключается (будет заключаться) в строительстве объектов недвижимости и реализации их конечным собственникам через договоры 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.

В 2020 году в ГК «ЭНКО» разработаны отдельные внутренние документы, описывающего политику в области управления рисками, а именно: «Стратегия в области управления рисками Группы Компаний «ЭНКО» и «Политика в области внутреннего контроля и управления рисками Группы Компаний «ЭНКО». Также 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.

Новый фактор риска, который в 2020-м году оказал существенное влияние на экономическую ситуацию в стране – пандемия вируса COVID-19. Оценивая влияние данного фактора на строительную отрасль за прошедший год и на долгосрочную перспективу, можно констатировать, что отрасль справилась с новым фактором риска, благодаря государственной поддержке (льготная ипотека). В связи с этим, эмитент рекомендует активно следить за продлением государственной поддержки, а также влиянием массовой вакцинации на эпидемиологическую обстановку в стране. От этих мероприятий зависит деловая активность, а также темпы восстановления экономического роста.

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

В случае завершении господдержки отрасли в виде льготной ипотеки, возможно снижение спроса при стабильном предложении жилья. При такой разбалансировке рынка 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 четко 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 отмена льготной ипотеки и 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 стабилизацию или медленный рост цен, поскольку существующий спрос поддерживается государственными программами, невысокими ипотечными ставками.

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 общепромышленному уровню. Система планирования позволяет прогнозировать 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 вероятно из-за ускорения инфляции. 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 не значительные. 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 1,54 млн человек (1,05% населения РФ) без учета населения автономных округов. ВРП Области (без учета автономных округов) составляет 1,5% совокупного ВРП регионов РФ.

По итогам 2020 года в Тюменской области наблюдается существенный рост промышленного производства (121,5% к уровню 2019 года в сопоставимых ценах).

Объем строительных работ за 2020 год составил 167,5 млрд рублей (74,2% к 2019 году, по РФ – 100,1% к 2019 году).

Объем инвестиций в январе — сентябре 2020 года составил 206,5 млрд рублей (86,4% к январю — сентябрю 2019 года).

По объему инвестиций на душу населения в январе — сентябре 2020 года Тюменская область в 1,7 раза превышает среднероссийский показатель – 135,1 тыс. рублей и 81,2 тыс. рублей соответственно (11 место среди субъектов РФ за январь — сентябрь 2020 года).

Согласно рейтинговому отчету АКРА от 30.07.2020 года, Бюджет Тюменской области характеризуется высокой долей собственных доходов в совокупном объеме ее доходов (без учета субвенций): в период с 2016 по 2020 год усредненное соотношение указанных показателей составит 97%. Регион не получает дотаций на выравнивание бюджетной обеспеченности, а также является регионом-донором.

АКРА ожидает, что дефицит бюджета в 2020 году составит 67,6 млрд руб. и будет профинансирован за счет использования остатков на счетах.

Регион характеризуется минимальным уровнем долга в совокупности с ежегодным ростом остатков на счетах.

В соответствии с законом о бюджете Тюменская область планирует привлечь долг в размере 24 млрд руб. в 2021 году и 13 млрд руб. в 2022 году. Увеличение объема предоставленных гарантий в планируемом периоде не предусмотрено.

По состоянию на начало 2020 года соотношение долга и текущих доходов Области составило 1,5%. По оценкам АКРА, на конец 2020 года при возможном снижении собственных доходов Области и сокращении долга на 13,0% указанное соотношение практически не изменится.

Регион располагает значительным объемом ликвидности. Уровень ликвидности растет опережающими темпами по отношению к среднемесячным расходам.

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 июле 2020 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. Эмитент, являясь застройщиком, использует счета эскроу в своей производственной деятельности. Поэтому, ограничения на выпуск облигаций у Эмитента отсутствуют.

В составе Группы также имеются компании, на которые распространяется действие указанного Закона. В настоящее время структура и деятельностью Группы полностью соответствует требованиям Закона. При этом 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 не учете 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.