

Динамика цены – 52 недели



Команда аналитиков Ренессанс Капитала

АПРИ – результаты по МСФО за 9М24

В среду (27 ноября) девелопер АПРИ раскрыл [результаты по МСФО](#) за 9М24. В отчете компания не представила результаты за 9М23, поэтому сопоставление данных производилось относительно результатов всего 2023 года. Компания также раскрыла некоторые дополнительные данные в своем [пресс-релизе](#).

Выручка составила 14,1 млрд руб. (против 6,6 млрд руб. за 2023 год). Объем продаж в денежном эквиваленте вырос на 31% г/г до 13,45 млрд руб., а в кв. м рост составил 6% до 115,3 тыс. кв. м. Объем продаж за 2023 год составил 15,7 млрд руб. и 159,5 тыс. кв. м. Опережающий рост выручки над продажами связан с учетной политикой признания выручки по МСФО, по которой компания отражает выручку по мере строительной готовности проектов.

ЕБИТДА, по нашим оценкам, составила 4,8 млрд руб. за 9М24 (2,3 млрд руб. за 2023 год). Чистая прибыль, приходящаяся на долю акционеров равна 0,85 млрд руб. (1,5 млрд руб. за 2023 год). Разница в динамике чистой прибыли связана с увеличением чистой прибыли, которая приходится на неконтролирующие доли.

Чистый долг (с учетом эскроу и проектного финансирования) АПРИ увеличился почти в 2 раза с начала года до 19,4 млрд руб. Коэффициент чистый долг / ЕБИТДА составил 3,1х (против 2,8х на конец 2023 года).

Из интересных моментов в отчетности: компания полностью раскрыла свой кредитный портфель, указав объемы заимствований, лимиты по кредитам, условия по процентным ставкам и сроки погашения. (Примечание 15, пункт б). Основным кредитором компании является ПАО «Сбербанк России».

На наш взгляд, основная негативная динамика в результатах АПРИ заключается в долговой нагрузке: чистый долг существенно вырос в абсолютном значении и находится на достаточно высоком уровне относительно ЕБИТДА. Объем средств на счетах эскроу снизился, при том, что объем проектного финансирования увеличился на 38%. Если компании не удастся существенно увеличить объем продаж, процентные расходы могут значительно вырасти в будущих периодах за счет расширения разницы между объемом проектного финансирования и остатками на счетах эскроу.

АПРИ – финансовые результаты по МСФО, ₽ млрд

Финансовые результаты	9M24	2023
Выручка	14,1	6,6
ЕБИТДА, расчетная	4,8	2,3
Чистая прибыль акционерам компании	0,8	1,5
Долговая нагрузка		
Средства на счетах эскроу	6,8	7,2
Денежные средства	1,0	4,2
Проектное финансирование	23,0	16,7
Корпоративный долг	4,2	4,6
Общий долг	27,2	21,3
Чистый долг (с учетом ПФ, эскроу)	19,4	9,9
ЕБИТДА LTM, данные компании	6,3	3,6
Чистый долг (с учетом ПФ, эскроу) / ЕБИТДА, х	3,1	2,8
Операционные показатели		
Объем продаж, тыс. кв. м	115,3	159,5
Объем продаж, млрд. руб.	13,4	15,7

Примечание 1: Дополнительные показатели к отчетности МСФО представлены в пресс релизе АПРИ

Источник: данные компании, Ренессанс Капитал

Команда аналитиков Ренессанс Капитала