

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П05 с датой погашения в 1092-й день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей идентификационный номер 4-00364-R-001P-02E от 12.07.2018 г.

Регистрационный номер выпуска биржевых облигаций 4B02-05-12464-K-001P от 20.06.2022 г.

В отношении указанных ценных бумаг не осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг. Информация, содержащаяся в настоящем инвестиционном меморандуме, подлежит раскрытию в соответствии с требованиями Правил листинга ПАО Московская Биржа к раскрытию информации эмитентами, ценные бумаги которых допущены к организованным торгам без их включения в котировальные списки и без регистрации проспекта ценных бумаг

Генеральный директор

В.В. Савченков

Настоящий инвестиционный меморандум содержит сведения об эмитенте, о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, финансовом состоянии эмитента, о размещаемых (размещенных) ценных бумагах и исполнении обязательств по ним. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы эмитента, приведенные в настоящем инвестиционном меморандуме, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем инвестиционном меморандуме.

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.....	6
1.4. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.....	7
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.....	11
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 (по каждому из органов управления и соответствующему лицу раскрывается их персональный состав с указанием всех должностей, занимаемых таким лицом за последние пять лет).	12
1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).....	14
2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента.....	15
2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.	15
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 мер (действиях), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.	15
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года.....	20
2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.	22
2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату.	23
2.6. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.	24
3. Сведения о размещаемых (размещенных) ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним	25
3.1. Основные сведения о размещаемых эмитентом ценных бумагах, в отношении которых составлен инвестиционный меморандум: вид, категория (тип), серия (для облигаций) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, количество размещаемых (размещенных) ценных бумаг, номинальная стоимость, сроки размещения, цена размещения или порядок ее определения, условия обеспечения (для облигаций с обеспечением), условия конвертации (для конвертируемых ценных бумаг). Вместо требуемой информации эмитентом может быть приведена ссылка на страницу в сети Интернет, на которой размещен текст решения о выпуске ценных бумаг (программы облигаций/ документа, содержащего условия размещения ценных бумаг) со всеми изменениями к таким документам.	25
3.2. Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств (указывается при размещении).	25
3.3. Источники исполнения обязательств по ценным бумагам.	25
3.4. 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.....	25
3.5. Сведения о лицах, предоставивших обеспечение (поручительство) по размещаемым облигациям эмитента, включающие полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации данных лиц, а также адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен документ, содержащий сведения о лице, предоставившем обеспечение и условиях предоставляемого им обеспечения в соответствии со статьей 27.2 Федерального закона от 22.04.1996 N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг.	33
3.6. Информация о всех размещенных ранее выпусках облигаций эмитента, с указанием информации об использовании привлеченных средств, поступивших от выпуска(ов) облигаций, а также приводится информация о выпусках облигаций, погашенных в течении последних 5 лет.	33

1. Общие сведения об эмитенте

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

Полное фирменное наименование эмитента (на русском языке) – Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – «Эмитент», «Компания», «Застройщик»).

Сокращенное фирменное наименование эмитента (на русском языке) – АО АПРИ «Флай Плэнинг».

Полное фирменное наименование эмитента (на английском языке) – Joint stock company APRI «Fly Planning».

Сокращенное фирменное наименование эмитента (на английском языке) – JSC APRI «Fly Planning».

ИНН – 7453326003

ОГРН – 1197456003360

Место нахождения (в соответствии с уставом): Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск

Место нахождения (адрес регистрации): 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 909.

Дата государственной регистрации – 23.01.2019г.

Эмитент создан в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица – Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг».

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

Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, ГК АПРИ «Флай Плэнинг» **работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья.**

- За все время работы компании построено **более 460 тыс. кв. м. жилья.**
- По итогам 2021 года в рамках РСН-2022 на Градостроительном конкурсе жилых комплексов-новостроек ТОП ЖК-2022 ЖК «ТвояПривилегия» от ГК АПРИ «Флай Плэнинг» отмечен дипломами призеров в двух номинациях:
 - 2 место в номинации «**Лучший жилой комплекс-новостройка в Уральском ФО, малоэтажные дома**»
 - 3 место в номинации «**Лучший жилой комплекс-новостройка в Челябинской области, доступное жилье**»
- **Эксперт РА в 2020 году присвоил АО АПРИ «Флай Плэнинг» рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании на уровне ruB. Прогноз по рейтингу – стабильный** (подтверждение рейтинга от 03.11.2021г.)
 - В 2020 г. было введено в эксплуатацию 94 294 кв. м. жилья, и **по объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2020г. Компания заняла 1 место в рейтинге застройщиков Челябинской обл.** (источник: ЕРЗ РФ - Единый ресурс застройщиков, <https://erzrf.ru/>).
 - В августе 2020г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» заняло **1 место в номинации «Технический заказчик»** в смотре-конкурсе «Организация строительного производства», проводимом СРО ССК УрСиб.
 - В апреле 2020г. Жилой комплекс «Привилегия» от АПРИ Флай Плэнинг получил диплом призера (второе место) в номинации «**Лучший жилой комплекс-новостройка в Челябинской области, доступное жилье**» в самой масштабной в России премии в области

жилищного строительства — Ежегодного градостроительного конкурса жилых комплексно-новостроек ТОП ЖК.

➤ По итогам 2019г. компания стала **лидером в домашнем регионе и заняла 2 место среди всех застройщиков России** по количеству сданных объектов жилой недвижимости, финансирование строительства которых осуществлялось с использованием эскроу-счетов (ЕРЗ РФ).

➤ В августе 2019 года АО АПРИ «Флай Плэнинг» одержало победу в конкурсе Челябинского межрегионального союза строителей «**Строитель года – 2019**» в номинации «Лучший реализованный проект по созданию комфортной среды обитания» за создание комфортных условий проживания в Клубном поселке «Привилегия».

➤ 10 июня 2019г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» вступило в члены Ассоциации Саморегулируемой организации «Челябинское региональное объединение проектировщиков» (СРО «ЧелРОП»), СРО-П-141-27022010, в дополнение к членству в НПО «СРО ССК УрСиб», СРО-С-030-24082009 с 21.07.2017г.

История ГК Флай Плэнинг на финансовых рынках

➤ В октябре 2017 года **уставный капитал компании был увеличен до 475 млн. руб.**, что позволяет говорить об укреплении финансовой устойчивости компании, повышения уровня надежности застройщика и бизнес-партнера

➤ В начале 2019 года в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица было **создано Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг».**

➤ 12 апреля 2018 года ООО АПРИ «Флай Плэнинг» выпустила **дебютный выпуск биржевых облигаций серии БО-01 на сумму 200 млн рублей**, размещенный на Московской Бирже. Выпуск погашен в полном объеме.

➤ В 2019-2020 размещены четыре выпуска биржевых облигаций в рамках **Программы биржевых облигаций серии 001Р** на общую сумму 1,4 млрд руб.:

- Выпуск серии БО-П01 на сумму 200 млн руб. (1 квартал 2019г.)
- Выпуск серии БО-П02 на сумму 300 млн руб. (3 квартал 2019г.)
- Выпуск серии БО-П03 на сумму 400 млн руб. (4 квартал 2019г.)
- Выпуск серии БО-П04 на сумму 500 млн руб. (4 квартал 2020г.)

➤ В 3 квартале 2021 года размещены корпоративные облигации серии 002Р на сумму 500 млн руб. для квалифицированных инвесторов.

➤ В январе 2022 года выпуск серии БО-П01 на сумму 200 млн руб. погашен в полном объеме.

➤ На конец 2021 года в обращении находились **5 выпусков облигаций на общую сумму по непогашенной части номинальной стоимости 1,825 млрд руб.**, на дату подписания настоящего меморандума в обращении находятся **4 выпуска на общую сумму по непогашенной части номинальной стоимости 1,275 млрд руб.**

➤ Привлеченные средства были направлены на строительство жилых кластеров и инфраструктурных объектов в Клубном поселке «ТвояПривилегия».

В связи с изменением законодательства в сфере жилищного строительства и переходом на проектное финансирование, для работы через эскроу-счета были учреждены дочерние общества – специализированные застройщики, от лица которых в настоящее время ведутся строительные проекты.

По состоянию на 31 декабря 2021 года Группа состояла из материнской компании и 4 юридических лиц:

- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» (ИНН 7453326726)
- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» (ИНН 7453326701)
- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия» (ИНН 7453323796)
- ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица» (ИНН 9703010714)

Сфера деятельности Специализированных застройщиков – деятельность заказчика-застройщика. В связи с изменениями законодательства в сфере жилищного строительства и переходом на проектное финансирование, для реализации отдельных частей проекта были созданы несколько дочерних компаний - специализированных застройщиков.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» выполняет функции технического заказчика при реализации проектов Специализированными застройщиками.

Реализованный и текущий портфель проектов АО АПРИ «Флай Плэнинг»

1. «Парковый-2» (г. Челябинск) - проект строительства жилья и коммерческой недвижимости общей площадью около 185 тыс. кв. м. (22 многоэтажных дома) в одном из популярных в городе районов для проживания. Ценовая категория жилья – «Эконом +».

Сроки реализации Проекта: 2014 – 2019 гг.

«Парковый-2» был первым проектом, реализованным ГК АПРИ «Флай Плэнинг» в качестве самостоятельного застройщика. Построенный микрорайон стал одним из самых популярных мест для жизни в спальном районе города Челябинска.

2. «Чурилово. Квартал у озера» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью 76 тыс. кв. м. (11 многоэтажных жилых домов).

Ценовая категория жилья – «Эконом».

Сроки реализации Проекта: 2017 – 2021 гг.

3. Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой.

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Строительство ведется в экологически чистом районе города, что сегодня является приоритетом для жителей г. Челябинска.

Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составит 207 тыс. кв. м.

Строительство стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени введено 176 522,50 кв. м, 90 жилых домов. **Строительство первой очереди Проекта планируется завершить в 2022-2023 гг.**

Параллельно с реализацией проекта застройки будут реализованы проекты строительства социальной и торгово-досуговой инфраструктуры (школа, детский сад, физкультурно-оздоровительный центр, торгово-офисный центр, медицинский центр, поликлиника и др.).

В 2021 году был приобретен участок под реализацию второй очереди строительства поселка общей площадью 400 тыс. кв. м. жилья. В настоящее время получены разрешения на строительство 130 тыс. кв. м., ведется работа по строительству 1 этапа реализации Проекта.

Срок реализации второй очереди Проекта 2021-2026 гг.

Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект Группы, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под эскроу-счета. Накопленный опыт реализации проекта «ТвояПривилегия», а также опыт привлечения проектного финансирования через кредиты под эскроу-счета и посредством выпуска инструментов публичного долга, создает потенциал для масштабирования Проекта Компании на новые рынки в других регионах страны.

4. «Парковый Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс. кв. м. Земельный участок находится в собственности. Жилой комплекс расположен вблизи от города, но удален от производств и заводов, огороженные дворы с ландшафтным дизайном имеют собственный выход в лес. В проекте запланировано строительство муниципальной школы и детского сада. Ценовая категория жилья «Комфорт».

В 2021 году введено 33 923 кв. м жилья, 4 жилых дома.

Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

Проект реализуется совместной компанией (доля Группы 50%)

5. «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка вблизи резиденции губернатора. Площадь поселка 11 тыс. кв. м. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку. Завершение реализации проекта в 2022-2023 гг. Проект реализуется совместной компанией (доля Группы 51%)

6. «Сургут. Федоровский» (ХМАО-Югра) - проект строительства 19 тыс. кв. м. в поселке Федоровский Сургутского района в категории «Эконом+». Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство. Завершение реализации проекта в 2022-2023 гг. Проект реализуется совместно с партнерами, доля Группы составляет 50%.

7. «45-й квартал» (г. Екатеринбург) – проект строительства 284 тыс. кв. м. жилья в микрорайоне Академический г. Екатеринбурга. Проект получил официальный статус микрорайона в Екатеринбурге, что ведет к его активному насыщению социальной инфраструктурой, которая и на сегодняшний день уже представлена несколькими действующими детскими садами и школами, а также строящимися академией тенниса, прогулочным бульваром, многочисленными магазинами и кафе. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв. м. жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства «45 квартал» представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами ежедневной инфраструктуры.

В настоящее время ведётся работа по проектированию и получению разрешений на строительство. Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.

Проект реализуется совместно с партнерами, доля Группы составляет 50%.

8. «ЕХЕ, ул. Труда» (г. Челябинск) - проект строительства 32 тыс. кв. м. в центре города и непосредственной близости с городским парком, с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой в категории «Комфорт+». В настоящее время ведётся работа по проектированию. Сроки реализации проекта 2022-2024 г. Проект реализуется совместно с партнерами, доля Группы составляет 50%.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37277>

1.3. Стратегия и планы развития деятельности эмитента.

Миссия ГК АПРИ «Флай Плэнинг» - комплексная реализация мультимедийных проектов жилой недвижимости на основе применения передовых решений в области проектирования, производства строительных материалов и выполнения строительных работ.

Стратегические планы развития деятельности эмитента:

1. Завершение начатых строительных проектов в плановые сроки с достижением заданных ориентиров по скорости продаж и маржинальности проектов.

2. Диверсификация проектов в регионах присутствия.

3. Расширение флагманского проекта - клубный поселок «ТвояПривилегия», строительство второй очереди.

4. Выход в 2022-2025 гг. на новые для компании рынки; в качестве приоритетных направлений развития компания видит для себя запуск строительных проектов в новых регионах.

5. Привлечение стратегического финансирования на рынке публичного капитала и переход в статус публичной компании (IPO акций компании), с целью масштабирования проектов компании.

Группа компаний рассматривает приобретение новых проектов, поскольку в долгосрочной перспективе не видит глобальных факторов, препятствующих росту и развитию строительного рынка. Неопределенность марта-апреля 2022 года по мнению топ-менеджмента Компании, носила точечный характер и в настоящее время рынок восстанавливается. Группа не планирует останавливаться в своем развитии и снижать темпы роста бизнеса, так как видит огромные возможности для строительной отрасли как локомотива всей экономики и, в частности, имеет все возможности для входа в активную фазу развития бизнеса.

1.4. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.

Строительная отрасль является одним из ключевых драйверов развития региона. Ключевой составляющей в строительной отрасли является гражданское строительство, которое включает в себя строительство жилых домов, общественных зданий, торговых комплексов и т.д. Рынок недвижимости чувствителен к изменениям в экономике и политике. Снижение темпов развития экономики является одним из ключевых факторов сокращения доходов населения, как следствие уменьшение спроса на недвижимость, что сказывается на объемах ввода жилья.

В марте 2020 года Всемирной организацией здравоохранения была объявлена **пандемия новой коронавирусной инфекции COVID-19**. Для снижения темпов распространения COVID-19, во многих странах, включая Российскую Федерацию, был введен режим самоизоляции, что привело к нарушению деловой активности, последующему снижению цен на нефть, фондовых индексов, курса российского рубля и повышенной общеэкономической неопределенности.

В настоящий момент неопределенность влияния пандемии новой коронавирусной инфекции COVID-19 снижается, но актуальность данной проблематики сохраняется, ввиду возникновения новых штаммов, однако Компания располагает всеми необходимыми ресурсами для продолжения деятельности и обеспечения ее непрерывности. Еще до введения ограничительных мер в связи с распространением коронавирусной инфекции, были запущены онлайн-сервисы продаж недвижимости: бронирование квартир, оформление ипотеки, регистрационные действия, а также онлайн-экскурсии на объекты, что позволило сохранить и увеличить объемы продаж. Сотрудниками Компании соблюдаются меры предосторожности в процессе работы, и при необходимости обеспечивается бесперебойная работа офисов в удаленном формате.

В феврале 2022 года, после признания независимости Донецкой и Луганской народных республик и начала специальной военной операции на территории Украины, США, страны Евросоюза и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Данные меры оказали существенное влияние на строительный рынок и всю экономику России.

В марте-апреле 2022 года многие застройщики столкнулись с неопределенностью в части проектного финансирования и спроса на покупку жилья. В настоящее время ситуация стабилизируется, наблюдается улучшение условий кредитования, как по проектному финансированию застройщиков, так и по ипотечным жилищным кредитам. Правительством РФ приняты существенные меры для поддержки строительного рынка.

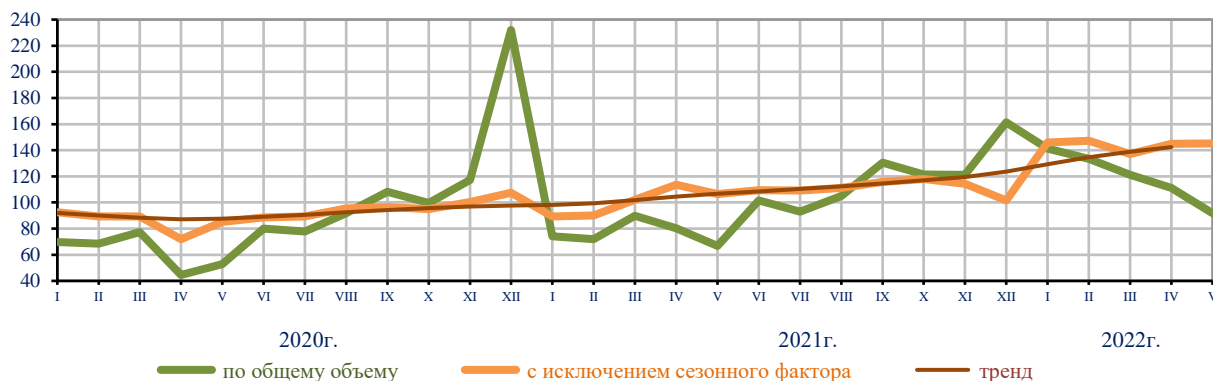
Вероятно, что санкции будут вводиться и в дальнейшем. Это может оказывать значительное влияние на экономику России, колебание курса рубля, волатильность на финансовых рынках, значительное повышение уровня неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности.

Группа компаний АПРИ «Флай Плэнинг» проанализировала различные сценарии возможного воздействия внешних факторов на текущую операционную среду, на денежные

потоки и ликвидность. Анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

На горизонте года ситуация в жилищном строительстве во многом будет зависеть от дальнейших решений в отношении мер государственной поддержки спроса на жилье, а также способности строительной отрасли соразмерно нарастить ввод жилья в эксплуатацию.

Динамика ввода в действие жилых домов в % к среднемесячному значению 2019 года¹



В 2021 году зафиксирован рекорд по объемам ввода жилья в России, впервые превысивший 90 млн кв. м. По итогам 2021 года на территории Российской Федерации построено 92,6 млн кв. метров жилья, что составило 112,7% к 2020 году.

В Челябинской области также отмечена положительная динамика. По итогам 2021 года ввод жилья составил 1,727 млн кв. м., что составляет 109,8 % к 2020 году и 103,4 % от планового показателя, установленного федеральным проектом «Жилье» на 2021 год показателем (1,67 млн. кв. метров). Отмечаем продолжение тренда к росту объема ввода, до показателей 2012-2015 гг. по годовому объему ввода жилья 1,7-2 млн. кв. м.

Стоимость строительства на территории Челябинской области выросла: средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, в 2021 году, составила 37 283 рубля (106,5% к 2020 году).²

В 2021 году застройщиками - юридическими лицами возведено 696 тыс. кв. метров жилья; **из данного объема Эмитентом введено – 9,2%.**

Ключевую роль в развитии рынка недвижимости в текущих экономических условиях играют организации, оказывающие финансовые услуги по ипотечному кредитованию населения.

Объем и количество выданных ипотечных кредитов по итогам 2021 года продолжило рост. Так объем выдачи ипотечных кредитов составил 5 699,3 млрд руб. (+28% к 2020 г.), а кол-во выданных кредитов составило 1 908,5 тыс. (+7% к 2020 г.).

С июля 2021 года, после модификации программы «Льготной ипотеки», **спрос на новостройки практически не изменился по сравнению с прошлым годом и вырос по сравнению с «доковидным» 2019 г.**³

По данным Центрального Банка России, общий объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области за 2021 год, превысил 108 млрд рублей, что на 29,7% больше, чем в 2020 году.⁴

Тем не менее, динамика рынка недвижимости связана и во многом повторяет динамику рынка ипотечного кредитования. В апреле-мае 2022 в ипотечном кредитовании наблюдалось

¹ [Строительство \(rosstat.gov.ru\)](https://rosstat.gov.ru)

² <https://www.gks.ru/folder/14458>

³ [Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации \(xn--d1aqf.xn--p1ai\)](#)

⁴ [Итоги 2021 года \(gov74.ru\)](https://gov74.ru)

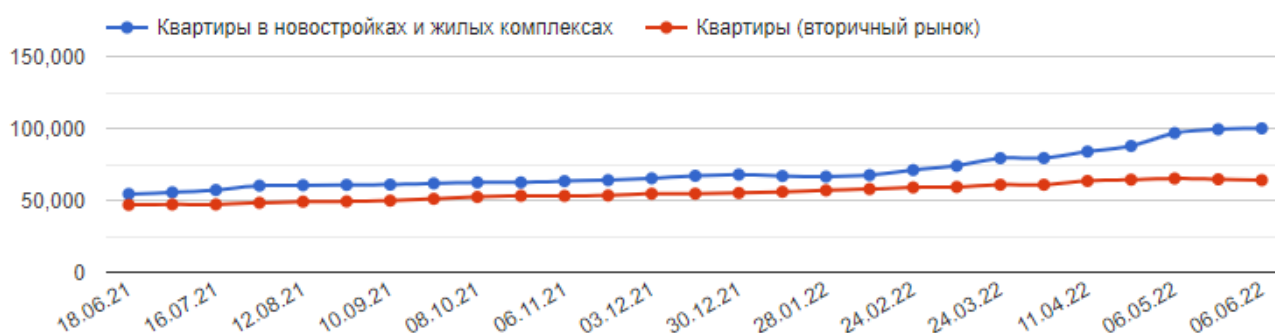
снижение объема выдачи ипотечных кредитов, вызванное общей неопределенностью и повышением процентных ставок.

С начала июня 2022 года наблюдается увеличение спроса потенциальных покупателей и положительная динамика по количеству заявок на ипотечные продукты. Ожидается, что, благодаря снижению ключевой ставки до уровня начала февраля 2022 года, будут снижены процентные ставки по ипотечному жилищному кредитованию в т.ч. по наиболее привлекательному ипотечному продукту - Господдержка 2020.

Группа компаний увеличила количество банков-партнеров, предлагающих субсидированную ставку клиентам Компании, заключив индивидуальные соглашения. Данное предложение распространяется на все проекты Группы.

Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья на вторичном рынке в июне 2022 года на территории г. Челябинска составляет 63 999 руб. за 1 кв. м., в новостройках и жилых комплексах – 100 002 руб. за 1 кв. м.

Динамика цены продажи квартир в г. Челябинске в новостройках и жилых комплексах, и на вторичном рынке, цена за кв. м⁵



Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, АО АПРИ «Флай Плэнинг» **работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли Челябинской области по объему возводимого жилья.**

В 2021 году введено в эксплуатацию 64 тыс. кв. м. жилья. Общая площадь ввода жилых и нежилых объектов в 2021 году составила 94,4 тыс. кв.

➤ По объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2021 года Компания заняла 4 место, а по объему текущего строительства на конец 2021 года - 2 место в рейтинге застройщиков Челябинской области (по данным портала ЕРЗ.РФ). В 2020 г. было введено в эксплуатацию 94 294 кв. м. жилья, и по объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2020г. Компания заняла 1 место в рейтинге застройщиков Челябинской обл. (ЕРЗ РФ).

За все время работы компании построено более 460 тыс. кв. м. жилья.

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2021 года компания начала осваивать новые рынки, в частности, стартовала инвестиционная стадия реализации проектов в г. Екатеринбурге и Сургутском районе Ханты-Мансийского автономного округа – Югра.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия, Группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

⁵ [График и динамика цен продажи квартир в Челябинске. \(restate.ru\)](https://restate.ru)

Рынок недвижимости Челябинска представлен многообразием проектов в различных категориях по цене и потребительским характеристикам, и традиционно насыщен предложениями дешевого и малогабаритного жилья эконом-класса в многоэтажных панельных домах стандартных планировок и стандартными решениями по благоустройству (Челябинская область – одна из лидирующих по доступности жилья среди регионов Российской Федерации). Более того, одной из глобальных проблем г. Челябинска является экология среды обитания, все большее количество населения ищет место для жизни, наиболее благоприятное с точки зрения экологии.

Если проанализировать основные тенденции рынка недвижимости крупнейших городов страны, прежде всего, в Москве и Санкт-Петербурге, можно заметить, что люди все чаще выбирают не конкретную квартиру или дом, а некую среду, стремясь к другому уровню организации жизненного пространства, новый образ жизни. Для современного покупателя важна не только квартира, но и холл в подъезде, то, как выглядит двор, игровая площадка, остановка общественного транспорта, насколько далеко расположены школа, детский сад, аптека и проч. В новых проектах крупных столичных застройщиков прослеживается явно выраженный уклон в эстетику, архитектуру. Акценты смещаются на большие площади общественных зон, где можно выпить кофе, пообщаться с друзьями, позаниматься спортом. Даже на государственном уровне обсуждаются новые стандарты доступного жилья, которое должно стать комфортным, качественным, удобным для проживания. Данные стандарты продиктованы не только национальными проектами по строительству доступного и комфортного жилья в России, но и регулярно отмечаются руководством АО «ДОМ.РФ» - Единым институтом развития в жилищной сфере.⁶

Неоспоримыми конкурентными преимуществами Группы компаний АПРИ «Флай Плэнинг» являются:

1. Наличие **опыта и компетенций** в реализации масштабных проектов комплексного развития территорий, **известный бренд Застройщика, надежная деловая репутация, устойчивые партнерские связи**. Реализуемые проекты застройщика хорошо известны и популярны на рынке жилья г. Челябинска и Челябинской области.

2. **Качество строительства**. Для строительства используются только современные качественные материалы. Компания самостоятельно осуществляет функции технического контроля: объекты соответствуют новым повышенным нормам пожаробезопасности, требованиям к созданию благоприятной среды для маломобильных групп населения.

3. **Наличие в собственности земельных участков** для целей жилищного строительства и **инвестиционных программ**, способных генерировать значительный доход для Компании и ее потенциальных инвесторов.

4. **Аккредитация объектов Компании всеми крупнейшими банками** – участниками рынка ипотеки, что также влияет на высокие темпы продаж.

5. **Эффективный маркетинг и наличие собственных каналов продаж**.

6. **Эффективная система управления девелоперскими проектами на всех этапах**, начиная с приобретения земельного участка и последующим анализом рынка недвижимости, и формированием стратегии проекта, руководством проектированием, координацией ведения строительных работ, организацией финансирования и продаж, контролем после окончания строительства.

7. **Устойчивое финансовое положение Компании**. Уставный капитал Компании составляет 475 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль на 31.12.2021г. - 1 019 725 тыс. руб. (КФО МСФО за 2021г.)

Основными конкурентами по объему текущего строительства в настоящее время на строительном рынке Челябинской области являются: ГК Голос Девелопмент, ГК White Group, СК НИКС, СК Каскад, ЭкоСити.

⁶ <http://domrf.ru/media/news/aleksandr-plutnik-neobkhodimo-razvivat-instrumenty-povyshayushchie-dostupnost-komfortnogo-zhilya>

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.

По состоянию на 31.12.2021 г. Эмитент имеет подконтрольные организации, имеющие для него существенное значение, перечень которых приведен ниже.

Вид контроля: *прямой контроль*

Признак осуществления Эмитентом контроля над организациями, в отношении которых он является контролирующим лицом: *право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной Эмитенту организации.*

1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»**

ИНН: 7453323796

ОГРН: 1187456037328

Место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 909

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

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

Описание основного вида деятельности общества: *71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.*

2. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»**

ИНН: 7453326726

ОГРН: 1197456009200

Место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 908

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

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: *1,8947%*

Описание основного вида деятельности общества: *71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.*

3. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»**

ИНН: 7453326701

ОГРН: 1197456009178

Место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 909

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

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

Описание основного вида деятельности общества: *71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.*

4. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФП Столица»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»**

ИНН: 9703010714

ОГРН: 1207700105392

Место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 909

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 99%

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: 0%

Описание основного вида деятельности общества: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Совместно с Эмитентом вышеуказанные дочерние общества составляют группу компаний АПРИ «Флай Плэнинг» (ранее и далее – «Группа», «Группа компаний», «ГК АПРИ «Флай Плэнинг») в соответствии с определением группы согласно стандарту МСФО (IAS) 27.

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 (по каждому из органов управления и соответствующему лицу раскрывается их персональный состав с указанием всех должностей, занимаемых таким лицом за последние пять лет).

У АО АПРИ «Флай Плэнинг» отсутствуют физические лица, которые, в конечном счете, прямо или косвенно владеют (имеют преобладающее участие) более 25 процентами в уставном капитале Эмитента (бенефициарные владельцы). Акционеры Эмитента представлены в таблице:

Сведения об учредителях (акционерах)		
№ п/п	Акционер	Доля участия в уставном капитале Эмитента, %
1	ООО «ОК-Финанс»	28,6316
2	ООО «Флэт Актив»	6,9025
3	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»	1,8947
4	Карабинцев Тимофей Владиславович	17,4744
5	Букреев Александр Сергеевич	16,8421
6	Бугрова Елена Николаевна	10,5263
7	Иванов Виктор Семенович	17,7284

Сведения об органах управления Эмитента:

1. Общее собрание акционеров Общества.
2. Совет директоров.
3. Единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Состав Совета директоров:

Председатель Совета директоров

Овакимян Алексей Дмитриевич, 1972 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)», Кандидат экономических наук

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
04.2012	настоящее время	ООО «Аудиторская фирма «АВУАР»	Директор по развитию
15.12.2016	настоящее время	ООО «ЦКБУ-2»	Генеральный директор
01.06.2017	настоящее время	ООО Юридическая компания «АВУАР»	Директор
21.06.2017	30.12.2019	ПАО «АСКО-СТРАХОВАНИЕ»	Член Наблюдательного совета
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров
28.05.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Председатель Совета директоров

Член Совета директоров

Букреев Александр Сергеевич, 1968 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ОУ ВО «ЮУИУиЭ»,

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
1992	10.09.2018	ООО «Строительная компания-Легион»	Директор
2009г.	09.2019	Челябинская городская Дума	Депутат
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Член Совета директоров

Бугрова Елена Николаевна, 1985 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)»

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2017	16.05.2018	ООО АПРИ «Флай Плэнинг»	Директор по экономике и финансам
16.05.2018	настоящее время	ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)	Заместитель генерального директора по экономике и финансам
31.01.2022	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Член Совета директоров

Лобанов Сергей Маратович, 1964 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)»

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2011	27.11.2020	МУП "Челябинские коммунальные тепловые сети"	Директор
01.02.2021	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Директор по строительству

21.04.2021	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров
------------	-----------------	------------------------	------------------------

Член Совета директоров

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2016	настоящее время	ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)	Генеральный директор
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Член Совета директоров

Хохрин Андрей Витальевич, 1979 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ПГНИУ»

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2017	26.12.2018	АО ИК «ЦЕРИХ Кэпитал Менеджмент»	Начальник управления по работе с состоятельными клиентами
05.03.2019	12.08.2019	ООО «Иволга Капитал»	Генеральный директор
27.08.2019	настоящее время	ООО ИК «Иволга Капитал»	Генеральный директор

Коллегиальный исполнительный орган уставом Эмитента не предусмотрен.

Информация о лице, осуществляющем функции Единоличного исполнительного органа Эмитента: Генеральный директор – Савченков Владимир Васильевич.

Сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента:

Генеральный директор

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
14.12.2016	настоящее время	ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)	Генеральный директор
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

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

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 03.11.2021г. подтвердило рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании АО АПРИ «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ» на уровне **ruB**. Прогноз по рейтингу – **стабильный**.

2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента приводятся на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности АО АПРИ «Флай Плэнинг», подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ) за следующие периоды:

- 2019 год
- 2020 год
- 2021 год.

Дополнительно приводятся данные по консолидированной финансовой отчетности АО АПРИ «Флай Плэнинг», подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - МСФО) за следующие периоды:

- за год, закончившийся 31 декабря 2019 года;
- за год, закончившийся 31 декабря 2020 года;
- за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.

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

Основную долю в составе выручки занимают доходы от реализации жилых и нежилых помещений.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» является основным обществом Группы компаний АПРИ «Флай Плэнинг», специализирующейся на строительстве жилья комфорт и эконом класса в рамках комплексного освоения территории в Челябинской области.

В динамике за последние несколько лет Компания является одним из лидеров строительной отрасли Челябинской области. Ежегодный объем ввода в эксплуатацию составляет не менее 60 тыс. кв. м.

С 2019 г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» осуществляет строительство посредством передачи функций застройщика дочерним компаниям – Специализированным застройщикам, в соответствии с новациями законодательства РФ, и с соответствующей реализацией возведенной недвижимости дочерней компанией – Специализированным застройщиком.

Данные по операционной деятельности приводятся в следующем пункте.

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 мер (действий), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность Эмитента: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37277>

2.2.1 Общий долг (Totaldebt)

Наименование показателя (по РСБУ)	2021	2020	2019
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	807 534	191 478	158 617
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	1 044 793	1 383 274	952 304
Общий долг, тыс. руб.	1 852 327	1 574 752	1 110 921

2.2.2. Чистый долг (NetDebt)

Чистый долг по РСБУ

Наименование показателя (по РСБУ)	2021	2020	2019
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	807 534	191 478	158 617
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	1 044 793	1 383 274	952 304
Денежные средства и их эквиваленты, тыс. руб.	- 40 201	- 244 810	- 17 334
Чистый долг, тыс. руб.	1 812 126	1 329 942	1 093 587

Чистый долг по МСФО

Наименование показателя (по МСФО)	2021	2020	2019
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование, тыс. руб.	1 897 348	2 019 007	1 336 388
Проектное финансирование, тыс. руб.	-	1 647 352	1 628 155
Денежные средства, тыс. руб.	-58 231	-395 272	-699 801
Чистый долг, тыс. руб.	1 839 117	3 271 087	2 264 742

2.2.3. Выручка (Revenue)

Выручка по РСБУ:

Наименование показателя (по РСБУ)	2021	2020	2019
Выручка, тыс. руб.	211 816	411 595	812 145

Выручка по МСФО:

Наименование показателя (по МСФО)	2021	2020	2019
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений, тыс. руб., в т. ч.	4 047 781	2 812 879	1 654 304
<i>Клубный поселок «ТвояПривилегия»</i>	<i>3 797 321</i>	<i>2 552 570</i>	<i>1 030 227</i>
<i>Мкрн «Чурилово. Квартал у озера»</i>	<i>235 561</i>	<i>210 820</i>	<i>409 614</i>
<i>Мкрн «Парковый-2»</i>	-	-	<i>202 645</i>
<i>Нежилые помещения Мкрн «Парковый-2»</i>	<i>14 899</i>	<i>49 489</i>	<i>11 818</i>
Прочая девелоперская выручка, тыс. руб.	1 392 255	-	12 035
Итого выручка, тыс. руб.	5 440 036	2 812 879	1 666 339

2.2.4. Прибыль до уплаты процентов налогов, амортизационных отчислений (ЕБИТДА)

ЕБИТДА по РСБУ

ЕБИТДА (прибыль до процентов, налогов и амортизации) = Чистая прибыль + Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее + Амортизация + Проценты к уплате

Наименование показателя (по РСБУ)	2021	2020	2019
Чистая прибыль за период, тыс. руб.	245 941	9 631	99 115
Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	149 470	4 084	2 818
Амортизация, тыс. руб.	5 874	24 931	9 396
Проценты к уплате, тыс. руб.	237 236	174 562	114 137
ЕБИТДА, тыс. руб.	638 521	213 208	225 466

ЕВИТДА по МСФО

ЕВИТДА = Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период + Амортизация основных средств и нематериальных активов + Финансовые расходы после капитализации - Финансовые доходы после капитализации + Расход по налогу на прибыль

Наименование показателя (по МСФО)	2021	2020	2019
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период, тыс. руб.	215 252	95 449	155 140
Амортизация основных средств и нематериальных активов, тыс. руб.	24 516	26 546	12 221
Финансовые расходы после капитализации, тыс. руб.	301 492	239 609	149 227
Финансовые доходы после капитализации, тыс. руб.	-35 346	-19 556	-4 988
Расход по налогу на прибыль, тыс. руб.	212 976	32 525	16 046
ЕВИТДА, тыс. руб.	718 890	374 573	327 646

2.2.5. Процент прибыли до уплаты процентов, налогов и амортизационных отчислений (ЕВИТДА margin)

$$EBITDA\ margin = (EBITDA/Revenue) * 100\%$$

Наименование показателя	2021	2020	2019
ЕВИТДА margin, % (РСБУ)	301,45	51,80	27,76
ЕВИТДА margin, % (МСФО)	13,21	13,32	19,66

2.2.6. Соотношение Чистого долга к ЕВИТДА по МСФО

Наименование показателя	2021	2020	2019
Чистый долг, тыс. руб.	1 839 117	3 271 087	2 264 742
ЕВИТДА, тыс. руб.	718 890	374 573	327 646
Чистый долг / ЕВИТДА	2,56	8,73	6,91

2.2.7. Денежный поток, полученный от операционной деятельности (ОСФ)

Денежный поток, полученный от операционной деятельности (ОСФ) по РСБУ

тыс. руб.	2021	2020	2019
Поступления - всего	2 908 882	2 068 327	1 974 743
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	230 747	442 947	585 248
средства целевого финансирования, полученные от дольщиков на строительство объектов	-	-	208 470
средства целевого финансирования, полученные от инвесторов на строительство объектов	388	226 541	229 284
получение транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика)	2 192 618	1 110 996	930 875
поступления от соглашений на возмещение затрат	429 082	262 244	-
прочие поступления	56 047	25 599	20 866

Платежи - всего	-3 861 326	-2 167 507	-2 250 628
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	-519 558	-414 804	-908 059
в связи с оплатой труда работников	-80 139	-82 305	-71 237
процентов по долговым обязательствам	-221 624	-152 591	-108 224
налога на прибыль организаций	-28 421	-6 959	-14 095
перечисление транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика)	-2 193 972	-1 093 029	-916 568
оплата по инвестиционным договорам	-477 732	-113 628	-51 742
прочие платежи	-339 880	-304 191	-180 703
<i>Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF)</i>	-952 444	-99 180	-275 885

Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF) по МСФО.

тыс. руб.	2021	2020	2019
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год	215 252	95 450	155 140
<i>Корректировки</i>			
Амортизация	24 516	26 546	38 767
Прибыль/убыток от выбытия основных средств	2 918	278	278
Процентный доход	-35 346	-19 556	-23 851
Процентный расход	324 628	239 609	388 836
Убыток от обесценения нефинансовых активов	7 832	3 940	
Доходы от долевого участия	-93 871	-205	0
Расход по налогу на прибыль	211 004	32 525	44 154
	656 399	378 587	292 488
<i>Изменения</i>			
Изменение запасов	2 497 224	-1 161 235	-940 513
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	-97 123	-879 564	-3 22 157
Изменение авансов выданных	-197 036	-352 824	-219 967
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	959 367	-1 321 728	-492 259
Изменение авансов полученных	184 245	163 200	193 632
Изменение резервов	-116 439	135 160	-87 240
<i>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</i>	3 887 171	- 3 038 404	-2 160 992
Налог на прибыль уплаченный	-86 769	-18 906	6 529
Проценты уплаченные	-403 752	-89 849	-373 110
<i>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</i>	3 396 650	-3 147 159	-2 527 573

Анализ движения ключевых показателей деятельности Эмитента, рассчитанных по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с РСБУ:

За рассматриваемый период показатели общего и чистого долга Эмитента увеличиваются, что связано с потребностью в финансировании текущих строительных проектов Группы. При этом стоит отметить, что за период январь – май 2022 года Компания осуществила погашение и частичное погашение облигаций на общую сумму 550 млн рублей. С учетом роста по итогам 2021 года показателя EBITDA, долговая нагрузка Эмитента находится в допустимых пределах.

Чистая прибыль за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 составила 245 941 тыс. руб. (+236 310 тыс. руб. по сравнению с предшествующим годом). EBITDA за период с 01.01.2021 по 31.12.2021 выросла в три раза, а рентабельности продаж (EBITDA margin) в 5,8 раз по сравнению с предшествующим периодом.

Рост указанных показателей достигнут за счет роста количества реализуемых проектов Компании, а также за счёт развития девелоперского направления деятельности. Начиная с 2021 года Компания расширила свою деятельность как девелопера, реализуя проекты не только как застройщик. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования, затем продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» является материнской компанией для Группы, в отношении которой составляется консолидированная финансовая отчетность по МСФО. Ключевые показатели деятельности, рассчитанные по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с РСБУ, не отражают в полной мере результаты работы Группы и ее стратегическое направление развития, поэтому анализ показателей по РСБУ не приводится.

Анализ движения ключевых показателей деятельности Эмитента, рассчитанных по данным консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с МСФО:

За 2021 год выручка Группы составила 5 440 036 тыс. руб., что на 93,3% больше результатов 2020 года. Основная доля выручки приходится на реализацию жилых и нежилых помещений во флагманском проекте Группы клубном поселке «ТвояПривилегия». Также в течение 2021 года Группа продала частично права на реализацию ряда проектов (часть 2 очереди клубного поселка «ТвояПривилегия», ЖК «Парковый Премиум»). Выручка от реализации проектов отражена в составе прочей девелоперской выручки. Как следствие роста выручки, прибыль и общий совокупный доход Группы за 2021 год составили 215 252 тыс. руб. (+125,5% г/г), EBITDA за 2021 год составила 7718 890 тыс. руб. (+91,9% г/г), что положительно характеризует финансовые результаты деятельности Эмитента.

Рентабельность по EBITDA за 2021 год равнялась 13,21%, что соответствует показателю прошлого отчетного года.

Чистый долг Группы напротив в 2021 году снизился на 43,8% по сравнению с 2020 годом. В результате снижения долга и роста операционной прибыли в 2021 году долговая нагрузка Эмитента существенно снизилась, о чем свидетельствует показатель Чистый долг / EBITDA на уровне 2,56х против значения 8,73 по итогам 2020 года. Такой уровень долговой нагрузки является комфортным для Группы.

Меры (действия), предпринимаемые Эмитентом (которые планирует предпринять Эмитент в будущем), для улучшения ключевых показателей деятельности и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на них.

В настоящее время Компания полностью перестроилась на работу со счетами эскроу и в дальнейшем для улучшения ключевых показателей деятельности Группы и сокращения факторов, негативно влияющих на них, планируется использование проектного

финансирования, полностью охватывающего проекты для комплексного освоения, включая не только строительство жилья, но и возведение всей необходимой инфраструктуры.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия Группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

Еще до введения ограничительных мер в связи с распространением коронавирусной инфекции, ГК АПРИ «Флай Плэнинг» запустила онлайн-сервисы продаж недвижимости: бронирование квартир, оформление ипотеки, регистрационные действия, а также онлайн-экскурсии на объекты, что позволило сохранить и увеличить объемы продаж. В дальнейшем Эмитент также будет уделять особое внимание новым передовым технологиям, как в сфере организации продаж, так и в сфере строительства.

Текущие проекты Компании находятся в высокой стадии готовности, обеспечены основной инфраструктурой и позволяют держать конкурентную цену реализации.

При реализации проектов в других регионах, Компания планирует отказаться от расходов на формирование земельного банка и не направлять ресурсы для его формирования. В настоящее время существуют иные механизмы привлечения земельного банка на основе партнерства с собственниками земли, например, использование земель стратегического партнера – Дом.РФ, посредством заключения договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо земель частных землевладельцев на условиях инвестиционного участия в строительстве проекта.

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

2.3.1. Структура активов (на основании отчетности, составленной в соответствии с РСБУ)

Наименование показателя	2021	2020	2019
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы, тыс. руб.	177	202	208
Основные средства, тыс. руб.	90 627	42 519	44 412
Финансовые вложения, тыс. руб.	1 090 376	1 107 429	1 066 310
Отложенные налоговые активы, тыс. руб.	6 987	10 521	6 584
Прочие внеоборотные активы, тыс. руб.	-	-	41
Итого внеоборотные активы, тыс. руб.	1 188 166	1 160 671	1 117 555
Оборотные активы			
Запасы, тыс. руб.	107 034	439 344	385 988
<i>Строительные материалы</i>		30 252	60 261
<i>Затраты по строящимся объектам и расходы Заказчика-Застройщика</i>		306 122	178 631
<i>Жилые и нежилые помещения на продажу</i>		102 970	147 095
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, тыс. руб., в том числе:	1 325	12 641	15 331
<i>по приобретенным ТМЦ для строительства домов на средства инвесторов</i>		12 641	15 331
Дебиторская задолженность, тыс. руб., в том числе:	2 094 563	1 633 515	1 545 705
<i>Авансы подрядчикам для жилищного строительства</i>		265 181	292 732
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>		162 624	384 973

<i>Расчеты с дочерними компаниями по соглашениям о компенсации затрат</i>	232 538	156 039	419 055
<i>Расчеты по договорам цессии</i>	26 789	361 079	214 236
<i>Расчеты по инвестиционным вложениям в строительство иных застройщиков</i>	254 671	80 210	-
<i>Расчеты за проданные доли в уставных капиталах</i>	696 459	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), тыс. руб.	501 498	164 595	97 925
Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб., в том числе:	40 201	244 810	17 334
<i>Денежные средства на расчетных счетах</i>	4 625	310	834
<i>Денежные эквиваленты</i>	35 576	244 500	16 500
Прочие оборотные активы, тыс. руб., в том числе:	387	270 177	233 007
<i>Незавершенное строительство по инвестиционным проектам и на средства застройщика</i>	-	269 672	216 972
<i>Законченные строительством объекты, готовые к передаче инвесторам</i>	-	-	15 799
Итого оборотные активы, тыс. руб.	2 745 008	2 765 081	2 295 291
Итого активы, тыс. руб.	3 933 174	3 925 753	3 412 846

2.3.2. Структура обязательств (на основании отчетности, составленной в соответствии с РСБУ)

Наименование показателя	2021	2020	2019
<i>Долгосрочные обязательства</i>			
Заемные средства, тыс. руб.	1 043 385	1 383 274	952 304
Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.	1 408	1 374	1 816
Итого долгосрочные обязательства, тыс. руб.	1 044 793	1 384 648	954 119
<i>Краткосрочные обязательства</i>			
Заемные средства, тыс. руб.	807 534	191 478	158 617
Кредиторская задолженность, тыс. руб., в том числе:	507 163	1 011 084	974 077
<i>Обязательства по инвестиционным договорам</i>	206 237	407 181	453 128
Оценочные обязательства, тыс. руб.	17 320	23 018	20 138
Итого краткосрочные обязательства, тыс. руб.	1 332 017	1 225 579	1 152 832
Итого обязательства, тыс. руб.	3 933 174	2 610 227	2 106 951

2.3.3. Структура собственного капитала Эмитента (на основании отчетности, составленной в соответствии с РСБУ)

Наименование показателя	2021	2020	2019
Уставный капитал, тыс. руб.	475 000	475 000	475 000
Переоценка внеоборотных активов, тыс. руб.	-	-	-
Резервный капитал, тыс. руб.	5 696	5 214	258
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	1 075 668	835 312	830 637
Итого капитал, тыс. руб.	1 556 364	1 315 526	1 305 895

2.3.4. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента по МСФО

тыс. руб.	2021 год	2020 год	2019 год
Активы			
Внеоборотные активы	932 133	93 226	973 933
Основные средства	184 194	47 840	55 019
Отложенные налоговые активы	36 635	31 337	41 668
Долгосрочные инвестиции	711 304	14 049	877 246
Оборотные активы	5 012 045	6 550 831	4 376 356
Запасы	1 284 819	3 807 020	2 647 998
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 381 047	1 284 924	405 360
Авансы выданные	1 042 586	851 544	500 447
Инвестиции	1 239 280	192 589	122 750
Предоплата по налогу на прибыль	6 082	19 482	0
Денежные средства	58 231	395 272	699 801
Всего активов	5 944 178	6 644 057	5 350 289

Капитал и обязательства			
Капитал	1 485 725	1 278 273	1 184 023
Уставный капитал	475 000	475 000	475 000
Нераспределенная прибыль	1 019 725	804 473	709 023
Собственные акции	-9 000	-1 200	
Долгосрочные обязательства	1 756 982	1 993 737	2 216 957
Кредиты и займы	1 023 558	1 981 261	2 183 200
Отложенные налоговые обязательства	0	0	1 868
Долгосрочная кредиторская задолженность	733 424	12 476	31 889
Краткосрочные обязательства	2 701 471	3 372 047	1 949 309
Краткосрочные кредиты и займы	873 790	1 685 098	781 343
Авансы полученные	1 032 799	848 554	685 354
Торговая и прочая кредиторская задолженность	581 661	634 176	413 450
Текущие обязательства по налогу на прибыль	125 441	0	103
Резервы	87 780	204 219	69 059
Всего обязательств	4 458 453	5 365 784	4 166 266
Всего собственного капитала и обязательств	5 944 178	6 644 057	5 350 289

2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.

Кредитная история Эмитента приведена за период 2021-2019гг.⁷

Кредиты и займы по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по РСБУ:

Обязательство/Кредитор	Остаток задолженности, в т.ч. %, тыс. руб.		
	2021	2020	2019
Заемные обязательства			
Заимодавец №1	245	5 754	5 445

⁷ В соответствии с условиями кредитных договоров и договоров займа, заключенных с кредиторами и заимодавцами, стороны обязуются соблюдать режим коммерческой тайны, в том числе в части распространения информации о наименовании сторон договора.

Заимодавец №2	8 166	7 489	6 813
Заимодавец №3	6 000	20 000	30 378
Заимодавец №4	81	81	-
Займы от физических лиц	70 414	129 875	121 365
Облигационные займы			
Облигации серии БО-П01	200 263	200 000	200 000
Облигации серии БО-П02	152 065	300 000	300 000
Облигации серии БО-П03	407 809	407 653	400 000
Облигации серии БО-П04	501 503	501 425	-
Облигации серии 002P	504 274	-	-
Заемные обязательства погашенные			
Кредитор	-	1 675	46 920
Заимодавец №5	-	802	0
ИТОГО	1 850 919	1 574 752	1 110 921

Кредиты и займы по данным консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО:

тыс. руб.	2021	2020	2019
<i>Долгосрочные кредиты и займы</i>	1 023 558	1 981 261	2 183 200
Проектное финансирование при строительстве объектов	0	257 732	1 008 638
Облигационные займы	979 975	1 299 546	868 783
Прочие кредиты банков	0	0	1 613
Займы	43 583	423 983	304 166
<i>Краткосрочные кредиты и займы</i>	873 790	1 685 098	781 343
Проектное финансирование при строительстве объектов	0	1 389 620	619 517
Облигационные займы	770 551	98 884	14 707
Прочие кредиты банков	62 062	85 395	45 715
Займы	41 177	111 199	101 404
ИТОГО	1 897 348	3 666 359	2 964 543

* События после отчетной даты:

Погашение облигационных займов на общую сумму 550 000 тыс. руб., а именно:
05.01.2022 - частичное погашение выпуска серии БО-П02 в размере 75 000 тыс. руб.,
27.01.2022 – погашение выпуска серии БО-П01 в размере 200 000 тыс. руб.,
10.02.2022 - частичное погашение выпуска серии БО-П03 в размере 100 000 тыс. руб.
06.04.2022 - частичное погашение выпуска серии БО-П02 в размере 75 000 тыс. руб.,
12.05.2022 - частичное погашение выпуска серии БО-П03 в размере 100 000 тыс. руб.

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

Информация об основных дебиторах и кредиторах Эмитента приведена по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности Эмитента по РСБУ на последнюю отчетную дату – 31.03.2022г. ⁸

⁸ В соответствии с условиями договоров, заключенных с кредиторами и дебиторами, стороны обязуются соблюдать режим коммерческой тайны, в том числе в части распространения информации о наименовании сторон договора.

2.5.1. Основные дебиторы Эмитента

№ п/п	Наименование контрагента	Доля, %
1	Дебитор 1	21
2	Дебитор 2	7,5
3	Дебитор 3	7,3
4	Дебитор 4	4
5	Дебитор 5	2

2.5.2 Основные кредиторы Эмитента

№ п/п	Наименование контрагента	Доля, %
1	Кредитор 1	24
2	Кредитор 2	3,2
3	Кредитор 3	3
4	Кредитор 4	2,4
5	Кредитор 5	1,6

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность, которая может существенно повлиять на финансовое состояние Эмитента, отсутствует.

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

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

3. Сведения о размещаемых (размещенных) ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

3.1. Основные сведения о размещаемых эмитентом ценных бумагах, в отношении которых составлен инвестиционный меморандум: вид, категория (тип), серия (для облигаций) и иные идентификационные признаки ценных бумаг, количество размещаемых (размещенных) ценных бумаг, номинальная стоимость, сроки размещения, цена размещения или порядок ее определения, условия обеспечения (для облигаций с обеспечением), условия конвертации (для конвертируемых ценных бумаг). Вместо требуемой информации эмитентом может быть приведена ссылка на страницу в сети Интернет, на которой размещен текст решения о выпуске ценных бумаг (программы облигаций/ документа, содержащего условия размещения ценных бумаг) со всеми изменениями к таким документам.

Ссылка на страницу в сети Интернет, на которой размещены эмиссионные документы: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37277&type=7&attempt=1>

3.2. Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств (указывается при размещении).

Средства от размещения биржевых облигаций Эмитент планирует направить на развитие инфраструктуры строящихся проектов, с целью повышения итоговой стоимости квадратного метра жилья, и приобретение новых земельных участков.

3.3. Источники исполнения обязательств по ценным бумагам.

Источником исполнения обязательств по ценным бумагам будут являться денежные средства Эмитента, полученные в ходе операционной деятельности, в том числе от реализации объектов строительства (жилых и нежилых помещений) в рамках реализуемых инвестиционно-строительных проектов.

Дополнительная инфраструктура, по оценке Компании, обеспечит дополнительные продажи и позволит сохранить динамику роста стоимости квадратного метра в реализуемых проектах. При этом рост себестоимости проектов из-за дополнительной процентной нагрузки покрывается маржинальностью продаж. Деньги, направленные на покупку земли, окупаются за счет реализации проектов, при этом проектное финансирование на него предоставляют банки.

3.4. 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.

Политика управления рисками Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» регулируется внутренним документом Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», определяющим его отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Эмитента, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Эмитента. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Эмитент

стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

Политика Эмитента в области управления рисками основана на постоянном мониторинге рыночной ситуации и своевременном принятии мер по уменьшению негативного воздействия рисков на результаты деятельности Эмитента. В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков Эмитент предпримет все возможные меры по минимизации негативных последствий. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей ситуации, создавшейся в каждом конкретном случае. Однако, Эмитент не может полностью гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.

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

- отраслевые риски,
- страновые и региональные риски,
- финансовые риски,
- правовые риски,
- риск потери деловой репутации (репутационный риск),
- стратегический риск,
- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Инвестиции в ценные бумаги Эмитента связаны с определенной степенью риска. Поэтому потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение в соответствии со своей инвестиционной стратегией и опытом, должны тщательно изучить факторы, которые могут оказать существенное неблагоприятное воздействие на хозяйственную деятельность и финансовое положение Эмитента.

3.4.1. Отраслевые риски

Эмитент не осуществляет деятельности на внешнем рынке, поэтому риски описываются только для внутреннего рынка.

В настоящее время основная деятельность Эмитента связана с инвестированием в строительство жилья и коммерческой недвижимости на территории Уральского федерального округа, а именно: Челябинской, Свердловской и Тюменской областях. Основная деятельность Эмитента подвержена рискам, свойственным для рынка недвижимости и строительной отрасли в целом.

Среди наиболее значимых возможных изменений в отрасли можно выделить следующие основные риски:

Риск существенного падения реальных доходов населения как потенциальных покупателей жилья.

Появление указанного риска возможно под влиянием макроэкономических изменений, в числе которых сильное падение мировых цен на энергоносители, существенное ослабление курса национальной валюты, рост инфляции, рост безработицы и т.п. Указанные изменения могут привести к снижению платежеспособности населения, и соответственно, к снижению числа потенциальных покупателей жилья и потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам. Тем не менее отрасль жилищного строительства является локомотивом экономики и меры государственного стимулирования и поддержки (такие как программы льготного ипотечного кредитования, субсидирование затрат на выплату застройщиками процентов по проектному финансированию и пр.) нивелируют последствия, в случае реализации данного риска.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Обществом в своей деятельности, и их влияние на деятельность Эмитента.

Рост цен на материалы, оборудование и услуги, используемые Эмитентом в своей деятельности, может оказать влияние на себестоимость строительства и, соответственно, на рентабельность деятельности Эмитента. В целях минимизации влияния данного риска Компания закладывает в бюджеты проектов резерв на возможный рост цен в пределах 5-10%, что компенсируется соответствующим ростом цен на реализуемую недвижимость. В связи с этим указанный риск не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента.

После событий февраля 2022 года в отрасли существенно изменилась ситуация с импортными поставками (сырья, материалов, комплектующих, оборудования и т.п.). Цены на сырье и комплектующие менялись как в большую, так и в меньшую сторону. Для проектов, реализуемых Группой компаний, доля импорта в общем объеме строительных материалов незначительна, как и доля материалов, по которым был произведен пересмотр объемов, цен и позиций. Доля иностранных материалов и комплектующих, используемых Группой при строительстве домов, составляет менее 2,5%. Это, в основном, материалы для производства сантехнических (около половины используемых ранее материалов) и электромонтажных работ (примерно 20 процентов). Группа не видит для себя рисков связанных с использованием этих материалов, поскольку они не уникальны и имеют аналоги российского производства с аналогичными ценовыми параметрами.

На строительной площадке используется в большей степени (80% от доли работ выполняемой с использованием техники) строительная техника иностранного производства (производители: Англия, Китай, Корея, Белоруссия, Япония, Америка, Турция). Данная техника используется подрядными компаниями для выполнения земляных работ, работ по благоустройству и обслуживанию территории. Транспортировка груза (20% от доли работ выполняемой с использованием техники) осуществляется отечественным автотранспортом (манипуляторы, полуприцепы, грузовая техника и пр.). Вся техника своевременно проходит техническое обслуживание в специализированных центрах.

Группа компаний не видит для себя рисков, связанных с использованием техники иностранного производства, так как на сегодняшний день большинство запчастей имеют аналоги, а также имеется возможность поставки оригинальных запчастей и комплектующих через дружественные страны, а также Группа компаний имеет крепкие наработанные связи с местными производителями строительных материалов, которые выражают готовность к сотрудничеству, в т.ч. в рамках импортозамещения.

Негативные последствия для деятельности Компании ввиду ограничения импорта строительных материалов незначительны. Стадии реализации текущих проектов позволяют внести изменения в существующую документацию с заменой на аналоги. Кроме того, в настоящее время ценообразование скорректировано на плановый уровень инфляционных ожиданий и интенсивность роста издержек снижается.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги Эмитента, и их влияние на деятельность Эмитента.

Такой риск может быть связан для Эмитента с падением цен на недвижимость, главным образом на жилую недвижимость. В настоящее время данный риск оценивается как маловероятный. На территории Российской Федерации и УрФО отмечается устойчивый рост цен на первичном рынке жилья, снижение и/или удержание на доступном для большинства населения уровне ставок по ипотечному жилищному кредитованию, а также введение государственной поддержки для повышения доступности ипотечного кредитования. Тем не менее, для поддержания платежеспособного спроса Эмитент сотрудничает с банками и Фондом поддержки ипотечного кредитования для реализации льготных условий и программ. В связи с этим, риск падения цен в кратко- и среднесрочной перспективе на недвижимость маловероятен, его реализация возможна в случае глобальных макроэкономических потрясений. В связи с этим влияние данного фактора на деятельность Общества и исполнение обязательств по ценным бумагам незначительное.

Предполагаемые действия Эмитента в случае наступления указанных рисков:
-уточнение программ финансирования и инвестиций;

- корректировка ценовой политики при реализации недвижимости;
- оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями.

3.4.2. Страновые и региональные риски

Риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика в городе Челябинск Челябинской области, и в настоящее время основная деятельность Общества сосредоточена на территории Российской Федерации в Челябинской области.

Челябинская область является центром и местом сосредоточения отраслей тяжелой и средней промышленности, что является положительным фактором для развития деятельности Общества. Челябинская область относится к наиболее перспективным регионам с быстро растущей экономикой.

Ключевыми факторами, оказывающими значительное влияние на экономическую ситуацию во всем мире и в частности в Российской Федерации в 2021 – 2022 гг., стали: пандемия коронавируса COVID-19, волатильность цен на энергоресурсы, ужесточение санкции со стороны США и других стран, ухудшение экономической ситуации.

Ухудшение отношений России с другими странами может негативно повлиять на российскую экономику: импортные товары, оборудование, комплектующие становятся менее доступными, их логистика существенно дорожает, страна теряет инвестиционную привлекательность для иностранных инвесторов. Среди акционеров Эмитент отсутствуют иностранные лица, а доля иностранных материалов и оборудования, используемых Эмитентом в своей деятельности, незначительная (о чем более подробно описано выше в разделе об отраслевых рисках).

Учитывая кризисные события начала 2022 года по мнению Эмитента в краткосрочном периоде страновые риски будут оказывать существенное влияние на все сферы экономики страны. Банк России в апреле 2022 прогнозировал спад российской экономике на 8-10% в 2022 году, в 2023 году – в пределах 3-0%, а в 2024 году – рост на 2,5-3,5%, но уже в июне 2022 г. Банк России сообщал о том, что вероятно спад экономики в 2022 году будет меньше первоначальных ожиданий.

Эмитент не может оказать влияние на данные события и оценить степень их негативного влияния, ситуация остается неопределенной. В случае наступления указанных рисков Группа предпримет все возможные меры по снижению их негативного влияния на финансово-хозяйственную деятельность группы.

Эмитент предполагает осуществить следующие действия в случае отрицательного влияния изменения в стране и регионе на его деятельность: уточнение программ финансирования и инвестиций, оптимизация расходов, меры по антикризисному управлению в зависимости от характера изменений в стране и регионе.

В целом, без учета геополитической ситуации в стране, Эмитент оценивает ситуацию в Челябинской области как благоприятную и стабильную, вероятность наступления значительных глобальных страновых и региональных рисков оценивается как умеренная.

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе, в которых Эмитент зарегистрировано 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 незначительны.

Риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.:

Страна и регион, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, обладают развитой инфраструктурой, хорошим транспортным сообщением и не являются удаленными и труднодоступными, повышенная опасность стихийных бедствий, вероятность резкого изменения климатических условий оценивается Эмитентом, как незначительная. Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона Эмитент оценивает, как незначительные.

3.4.3. Финансовые риски

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

Эмитент, как и иные хозяйствующие субъекты, может быть подвержен влиянию в той или иной степени следующих финансовых рисков: валютные риски, риски изменения процентных ставок, риски инфляции, риски ликвидности.

Негативные изменения денежно-кредитной политики в стране, повышение процентных ставок, а также значительный рост темпов инфляции могут привести к росту затрат Общества и, следовательно, отрицательно сказаться на финансовых результатах деятельности Общества.

Эмитент осуществляет свою деятельность в секторе строительства жилой и нежилой недвижимости, на который распространение коронавирусной инфекции, ускорение инфляции и снижение курса российского рубля не оказали существенного влияния, в том числе благодаря мерам по субсидированию ставок по ипотечному кредитованию населения, принятым Правительством Российской Федерации. Несмотря на то, что с 1 июля 2021 года в программе льготного ипотечного кредитования, продолжавшей действовать в первом полугодии 2021 года, произошли изменения: субсидируемая ставка выросла с 6,5% до 7,0%, а сумма кредита уменьшилась, с 12 млн руб. в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге и Ленинградской области, и 6 млн руб. в других регионах Российской Федерации, до 3 млн руб. на всей территории Российской Федерации, она оказала существенное влияние на продолжение роста спроса на недвижимость, и оказала значительную поддержку строительному сектору в отчетном периоде.

В апреле-мае 2022 в ипотечном кредитовании наблюдалось снижение объема выдачи ипотечных кредитов, вызванное общей неопределенностью и повышением процентных ставок. С начала июня 2022 наблюдается увеличение запроса потенциальных покупателей и начало роста числа заявок на ипотечные продукты. Эмитент ожидает, что, благодаря снижению ключевой ставки до февральского уровня, будут снижены процентные ставки по ипотечному жилищному кредитованию в т.ч. по наиболее привлекательному ипотечному продукту - Господдержка 2020. Группа компаний увеличила количество Банков-Партнеров, предлагающих субсидированную ставку клиентам Эмитента, заключив индивидуальные соглашения. Данное предложение распространяется на все проекты Группы.

Риски, связанные с получением проектного финансирования в ситуации текущей неопределенности, также оцениваются Эмитентом как маловероятные - получение проектного финансирования ожидается на прежнем уровне. ПАО Сбербанк уже восстанавливает докризисные темпы и объемы, кроме того, активизируются другие банки, приближая свои условия к стандартам крупных игроков. На рынке банковского проектного финансирования развивается конкуренция, в том числе, обусловленная сокращением или снижением привлекательности иных банковских инструментов и продуктов.

Подверженность финансового состояния Эмитента, его ликвидности, источников финансирования, результатов деятельности и т.п. изменению валютного курса (валютные риски):

Эмитент формирует свои активы и пассивы исключительно в валюте Российской Федерации, обязательства, в том числе по облигационному займу номинированы в рублях Российской Федерации. В этой связи валютный риск, связанный с изменением валютного курса у Общества отсутствует. Финансовое состояние Общества, его ликвидность и результаты деятельности подвержены изменению курса валют только в рамках изменения макроэкономической ситуации.

Предполагаемые действия Эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Общества: корректировка программ финансирования и инвестиций, оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями.

Влияние инфляции на деятельность Эмитента. Критические значения инфляции, а также предполагаемые действия Эмитента по уменьшению указанного риска:

Рост инфляции оказывает существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Группы и может привести к снижению маржинальности проектов Компании вследствие удорожания строительных материалов, работ и услуг, используемые группой эмитента в своей деятельности, снижения покупательского спроса, ростом стоимости проектного финансирования. Согласно данным статистики уровень инфляции за 2019 год составил 3,05%, за 2020 год – 4,91%, за 2021 год – 8,39%, за январь – май 2022 года – 11,80%. По прогнозам Минэкономразвития инфляция в РФ по итогам 2022 года будет на уровне 17,5%, в 2023 году – 6,1%, в 2024 году – 4,0%, в 2025 году – 4,0%.

Тем не менее, умеренная инфляция не окажет влияния на способность Группы осуществлять обслуживание обязательств, поскольку выручка Общества в условиях инфляции в пределах 10-15% возрастает в такой же мере, как и затраты. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над официальными прогнозами, Общество планирует принять необходимые меры по ограничению роста затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков, повышению оборачиваемости оборотных активов. Кроме того, Эмитент по итогам 2020 года направило часть прибыли на формирование Резервного фонда. Рекомендовано рассмотреть вопрос о направлении части прибыли на формирование Резервного фонда по итогам 2021 года.

3.4.4. Правовые риски

Эмитент не осуществляет деятельность на внешнем рынке, поэтому риски описываются только для внутреннего рынка.

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

Риски, связанные с изменением 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.

Риски, связанные с изменением 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 снижения налоговой нагрузки. Риск изменения налогового законодательства в сторону ужесточения, незначителен.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин: Эмитент не осуществляет внешнеэкономической деятельности, поэтому риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин у Эмитента, отсутствуют.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы): Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию, у Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Эмитент: Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Эмитента (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, по мнению Эмитента незначительны. Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут оказать существенное влияние на его финансово-хозяйственную деятельность.

Риски, связанные с требованиями Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – 214-ФЗ).

214-ФЗ помимо общих требований к деятельности застройщиков, предусматривает запрет на выпуск ценных бумаг, за исключением акций для организаций-застройщиков, деятельность которых подлежит регулированию 214-ФЗ. Общество завершило строительство жилых домов, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства и реализует только готовые объекты, а также осуществляет строительство новых проектов, посредством создания дочерних компаний – специализированных застройщиков для реализации возводимой недвижимости через эскроу-счета. Риск новаций и ограничений 214-ФЗ не распространяется на деятельность Эмитента.

3.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)

Риск потери репутации – риск потерь из-за снижения репутации на рынке, приводящего к потерям в бизнесе. Деловая репутация – это ключевой нематериальный актив Компании, напрямую влияющий на успешность бизнеса. Стабильная позитивная деловая репутация сегодня становится решающим активом Компании. В современном бизнесе успешность определяется уже не величиной прибыли, как раньше, и нынешнее благополучие уже не может быть залогом процветания завтра. Только проверенная временем позитивная деловая репутация компании может обеспечить ей долгосрочный успех в бизнесе.

Риск потери деловой репутации Эмитент оценивает, как возможный и оказывающий достаточное влияние на результаты деятельности Компании. Поскольку основной вид деятельности общества связан со строительством доступного жилья эконом- и комфорт-класса для широкого круга потребителей, то наличие негативной информации об Эмитенте может

повлечь за собой снижения спроса на жилье, что несомненно скажется на финансовом результате Компании и на количестве клиентов Эмитента.

Отметим, что *репутационный риск акционеров Компании*, как физических, так и юридических лиц, не оказывает прямого и существенного влияния на деятельность Эмитента и оценивается Эмитентом как незначительный.

3.4.6. Стратегический риск

Эмитент подвержен влиянию стратегических рисков, которые могут оказать негативное воздействие на долгосрочные (стратегические) цели. Основным фактором, оказывающим негативное воздействие, является неправильное определение концепции и проекта комплексного освоения земельных участков для нужд жилищного строительства. В связи с этим возникает риск неоправданных вложений в проекты строительства жилья и выбор не верных приоритетных направлений финансово-хозяйственной деятельности Эмитента. Эмитент осуществляет регулярный мониторинг выполнения стратегических целей и связанных с ними рисков. Отклонения от поставленных целей выявляются и должным образом анализируются.

Стратегия развития Эмитента определяется Общим собранием акционеров Эмитента, включая осуществление контроля реализации стратегии, анализ и одобрение сделок по приобретению и продаже активов, одобрение крупных инвестиционных проектов и контроль их реализации, распределение инвестиционного бюджета.

Для целей снижения (минимизации) стратегических рисков Эмитент разрабатывает и внедряет процесс и внутренние контроли стратегического управления. В частности, при стратегическом планировании Эмитент использует целый ряд методов, в т.ч. сценарный анализ и моделирование, позволяющие обеспечить сбалансированность ресурсов и темпов роста, SWOT-анализ и другие методы, на основании которых принимаются решения относительно реализации стратегических программ или проектов Эмитента, регулярный мониторинг рыночных позиций Эмитента и степени достижения стратегических целей.

3.4.7. Риски, связанные с деятельностью Эмитента

Риски, свойственные исключительно Эмитенту или связанные с осуществляемой Эмитентом основной финансово-хозяйственной деятельностью, в том числе:

Риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует Эмитент:
Риски, связанные с текущими судебными процессами, отсутствуют, поскольку Эмитент не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Эмитента.

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):

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), отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию, у Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента:

Эмитент оценивает возможность наступления его ответственности по долгам дочерних обществ, как маловероятную, поскольку Эмитент контролирует их деятельность. Ответственность по долгам дочерних обществ может наступить в случаях, предусмотренных

законодательством, а именно в том случае, если Эмитент своими указаниями, обязательными для исполнения дочерним обществом приведет такое общество к убыткам или банкротству.

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 Эмитента отсутствуют потребители, на которых приходится не менее чем 10 процентов выручки от продажи. Основными потребителями услуг Эмитента является население Челябинской области. Основным риском, который может оказать влияние на потерю потребителей является существенное падение реальных доходов населения. Такой риск оценивается Эмитентом как незначительный.

3.5. Сведения о лицах, предоставивших обеспечение (поручительство) по размещаемым облигациям эмитента, включающие полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации данных лиц, а также адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен документ, содержащий сведения о лице, предоставившем обеспечение и условиях предоставляемого им обеспечения в соответствии со статьей 27.2 Федерального закона от 22.04.1996 N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Предоставление обеспечения (поручительства) по размещаемым облигациям Эмитента не предусмотрено.

3.6. Информация о всех размещенных ранее выпусках облигаций эмитента, с указанием информации об использовании привлеченных средств, поступивших от выпуска(ов) облигаций, а также приводится информация о выпусках облигаций, погашенных в течении последних 5 лет.

Информация о всех размещенных ранее выпусках облигаций Эмитента

Вид ценных бумаг	Биржевые облигации серии БО-П02	Биржевые облигации серии БО-П03	Биржевые облигации серии БО-П04	Корпоративные облигации серии 002P
Регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации	4B02-02-12464-K-001P от 04.07.2019	4B02-03-12464-K-001P от 05.11.2019	4B02-04-12464-K-001P от 18.12.2020	4-02-12464-K от 13.08.2021
ISIN	RU000A100K64	RU000A101178	RU000A102KR3	RU000A103N19
Объем выпуска, руб.	300 000 000	400 000 000	500 000 000	500 000 000
Дата начала размещения	10.07.2019	14.11.2019	23.12.2020	07.09.2021
Дата погашения	06.07.2022	10.11.2022	20.12.2023	02.09.2025
Уровень листинга	3-й уровень	3-й уровень	3-й уровень	3-й уровень

Привлеченные средства, поступившие от выпусков облигаций, были использованы на строительство жилых кластеров и инфраструктурных объектов в Клубном поселке «ТвояПривилегия».

Информация о выпусках облигаций, погашенных в течение последних 5 лет

Вид ценных бумаг	Биржевые облигации серии БО-01	Биржевые облигации серии БО-П01
Иные идентификационные признаки облигаций	Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя серии БО-01 с обязательным централизованным хранением	Документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П01
Эмиссионные документы	Решение о выпуске ценных бумаг от 12.03.2018г., Изменения в решение о выпуске ценных бумаг от 19.12.2018г.	Программа биржевых облигаций от 06.07.2018г., Изменения в Программу биржевых облигаций от 19.12.2018г., Условия выпуска биржевых облигаций от 03.08.2018г., Изменения в Условия выпуска биржевых облигаций от 19.12.2018г.
Идентификационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации	4B02-01-00364-R от 20.03.2018г.	4B02-01-00364-R-001P от 06.08.2018г.
ISIN	RU000A0ZZ2V1	RU000A1003E6
Количество ценных бумаг выпуска, штук	200 000 (Двести тысяч)	200 000 (Двести тысяч)
Номинальная стоимость одной облигации, руб.	1 000 (Одна тысяча)	1 000 (Одна тысяча)
Объем выпуска, руб.	200 000 000	200 000 000
Дата погашения	11.04.2019г.	27.01.2022
Уровень листинга	3-й уровень, дата включения – 20.03.2018г.	3-й уровень, дата включения – 06.08.2018г.