

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

---

*биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-002Р-02, размещаемые путем открытой подписки в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска биржевых облигаций 4В02-02-12464-К-002Р от 21.04.2023 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 организованному 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 .....   | 4  |
| 1.1. Основные сведения об эмитенте (полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации). .....  | 4  |
| 1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента. ....   | 4  |
| 1.3. Стратегия и планы развития деятельности эмитента.....  | 7  |
| 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. ....  | 8  |
| 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.....   | 14 |
| 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). ....  | 15 |
| 1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).....   | 21 |
| 2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента .....  | 22 |
| 2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.....  | 22 |
| 2.2. Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мерах (действиях), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.....    | 23 |
| 2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года. ....   | 28 |
| 2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.....  | 31 |
| 2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату. ....  | 32 |
| 2.6. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента. ....   | 32 |
| 3. Сведения о размещаемых (размещенных) ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним.....   | 33 |
| 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. ....  | 33 |
| 3.2. Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств (указывается при размещении). ....   | 33 |
| 3.3. Источники исполнения обязательств по ценным бумагам. ....  | 34 |
| 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. ....  | 34 |
| 3.4.1. Отраслевые риски .....   | 38 |
| 3.4.2. Страновые и региональные риски .....   | 40 |
| 3.4.3. Финансовые риски .....   | 42 |
| 3.4.4. Правовые риски.....  | 44 |
| 3.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск) .....   | 46 |
| 3.4.6. Стратегический риск .....  | 47 |
| 3.4.7. Риски, связанные с деятельностью эмитента .....  | 48 |
| 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. .... | 50 |
| 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.....   | 50 |

## 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 – 23.01.2019 г.

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

Эмитент создан 23.01.2019 г. в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица – Общества с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Эмитент вместе с подконтрольными ему лицами образует Группу компаний АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – «Группа», «Группа компаний», «ГК АПРИ «Флай Плэнинг»), информация о которой подробнее приведена в пункте 1.5. настоящего меморандума. Эмитент в рамках Группы выполняет функции технического заказчика при реализации проектов специализированными застройщиками. Подконтрольные Эмитенту лица являются специализированными застройщиками, от лица которых ведутся строительные проекты, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в сфере жилищного строительства и проектного финансирования.

Группа специализируется на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья. ГК АПРИ «Флай Плэнинг» работает на строительном рынке с 2014 года (до 2019 года в составе Группы было ООО АПРИ «Флай Плэнинг» - правопреемник Эмитента), за этой время Группой построено более 560 тыс. кв. м. жилья.

Группа является одним из лидеров рынка жилищного строительства в Челябинской области: по данным, опубликованным Единым ресурсом застройщиков (<https://erzrf.ru>) Группа занимает 1 место по объему ввода жилья за 2022 год в Челябинской области, и 1 место в Челябинской области по объему текущего строительства на 01.04.2023 г.

Ключевые этапы развития Эмитента и Группы:

| Год  | События   |
|------|---|
| 2019 | В начале 2019 года зарегистрирован Эмитент при реорганизации в форме преобразования ООО АПРИ «Флай Плэнинг» в АО. |

|      |  |
|------|--|
|      | <p>Сдан проект «Парковый-2» в 2019 году.</p> <p>В августе 2019 года Эмитент одержал 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».</p>   |
| 2020 | <p>Начало реализации проекта «Парковый премиум» - проект строительства жилья ценовой категории «Эконом».</p> <p>Получение впервые кредитного рейтинга Эмитентом от Эксперт РА на уровне ruV.</p> <p>Группа включена в перечень системообразующих организаций Челябинской области.</p> <p>В апреле 2020 г. Жилой комплекс «Привилегия» 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.</p> <p>В августе 2020 г. Эмитент занял 1 место в номинации «Технический заказчик» в смотре-конкурсе «Организация строительного производства», проводимом СРО ССК УрСиб.</p> |
| 2021 | <p>Начало реализации проектов - «29 мкрн» (г. Челябинск), «45-й квартал» (г. Екатеринбург).</p> <p>В апреле 2021 года полностью сдан в эксплуатацию «Чурилово. Квартал у озера».</p>   |
| 2022 | <p>Начало реализации проекта «Труда 187» (г. Челябинск) – строительство жилых домов общей площадью до 40 000 кв. м. Приобретен земельный участок под жилищное строительство на острове Русский, г. Владивосток (ведется этап проектирования).</p> <p>Получение впервые кредитного рейтинга Эмитентом от НКР на уровне ВВ-ru</p> <p>Погашены выпуски облигаций серии БО-П01, БО-П02, БО-П03.</p> <p>ГК АПРИ «Флай Плэнинг» отмечена дипломами на конкурсе «Строитель года-2022».</p>  |

#### История Эмитента на финансовых рынках

- 12 апреля 2018 года ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (правопреемник Эмитента) разместило на организованных торгах ПАО Московская Биржа дебютный выпуск биржевых облигаций серии БО-01 на сумму 200 млн рублей. На дату подписания меморандума указанный выпуск погашен в полном объеме.
  - В 2019-2022 размещены пять выпусков биржевых облигаций в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P на общую сумму 1,9 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.)
    - Выпуск серии БО-П05 на сумму 500 млн руб. (2-3 кварталы 2022г.)
- На дату подписания настоящего меморандума выпуски облигаций серии БО-П01, БО-П02, БО-П03 полностью погашены.
- В 3 квартале 2021 года Эмитентом размещены по закрытой подписке среди квалифицированных инвесторов корпоративные облигации серии 002P на сумму 500 млн руб.

- В июле 2022 г. зарегистрирована **Программа биржевых облигаций серии 002P** на общую сумму 10 млрд рублей.
- В январе 2023 г. завершено размещение первого выпуска биржевых облигации серии БО-002P-01 в рамках программы биржевых облигаций серии 002P на общую сумму 500 млн рублей.

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 2022 года Группа состояла из материнской компании и 5 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)
- ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс (ИНН 7453345060)

## **Портфель текущих и завершенных проектов ГК АПРИ «Флай Плэнинг»**

### **Реализованные проекты:**

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.

### **Текущие проекты:**

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

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс. кв. м.

Строительство стартовало в сентябре 2017 года, первая очередь завершена в декабре 2022 года (введено 207 376,3 кв. м, 96 жилых домов).

В 2022 году стартовало строительство второй очереди поселка общей площадью 400 тыс. кв. м. жилья. В настоящее время получены разрешения на строительство 129 тыс. кв. м., ведется работа по строительству 1 этапа реализации Проекта (более 110 тыс. кв. м.).

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

2. «Парковый Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс. кв. м. Земельный участок находится в собственности. В проекте запланировано строительство муниципальной школы и детского сада. Ценовая категория жилья «Комфорт».

В 2022 году введено 75 130,4 кв. м жилья, 9 жилых домов.

Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

Проект реализуется совместной компанией (доля Группы 50%)

3. «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв.м жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку. Завершение реализации проекта в 2022-2024 гг. Проект реализуется совместной компанией (доля Группы 51%).

4. «ТвояПривилегия» (г. Екатеринбург, ранее «45 квартал») – проект строительства 284 тыс. кв. м. жилья в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв. м. жилья и по большей части уже возведён. Данный проект 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 строительство первого этапа общей площадью 95 кв. м. жилья. Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.

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

5. «Притяжение» (г. Челябинск) – проект строительства микрорайона площадью более 500 тыс. кв. м. Проект реализуется в ценовом сегменте «Комфорт». Получены разрешения на строительство первой очереди.

Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.

Проект реализуется совместной компанией (доля Группы 50%)

6. О. Русский, г. Владивосток – в 2022 году Группа заключила договор аренды земельных участков для комплексного развития незастроенной территории. На участке будет реализован проект строительства около 78 100 кв. м. жилья формата флагманского проекта группы «ТвояПривилегия». На текущий момент ведутся работы по проектированию и исследованию земельного участка. Сроки реализации проекта – 2022-2026 гг.

7. Развлекательный комплекс «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в городе Челябинске. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях, поэтапная реализация проекта планируется в 2023-2026 гг.

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

### **1.3. Стратегия и планы развития деятельности эмитента.**

Миссия ГК АПРИ «Флай Плэнинг» - комплексная реализация мультиформатных проектов жилой недвижимости на основе применения передовых решений в области

проектирования, производства строительных материалов и выполнения строительных работ.

### **Стратегические планы развития деятельности эмитента:**

Основные планы развития деятельности Группы на среднесрочную перспективу:

- Завершение начатых строительных проектов в плановые сроки с достижением заданных ориентиров по скорости продаж и маржинальности проектов;
- Диверсификация проектов по регионам присутствия: в приоритете запуск строительных проектов в Свердловской и Московской областях, Приморском крае;
- Расширение флагманского проекта - клубный поселок «ТвояПривилегия», строительство второй очереди;
- привлечение стратегического финансирования на рынке публичного капитала и переход Эмитента в статус публичной компании (IPO акций компании), с целью масштабирования проектов Группы.

Группа также 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.**

*Описание отрасли, в которых Эмитент осуществляет свою основную деятельность:*

В разные периоды российской экономики, строительная отрасль испытывала подъемы и спады. Ниже приведена краткая характеристика строительной отрасли РФ по годам с 2019-го по 2022-ой.

#### **2019 год:**

Развитие рынка жилья и ипотеки в 2019 году происходило в непростых условиях: турбулентность на внешних рынках, вызвавшая повышение ставок по ипотеке в начале 2018 года, совпала с процессом трансформации механизма финансирования строительства жилья. К этому добавилось усиление негативных демографических трендов, которое стало оказывать сдерживающее воздействие на развитие жилищной сферы. На конец 2019 г. в стадии строительства находилось 107,5 млн кв. м жилья. В отрасль жилищного строительства, по экспертным оценкам, привлечено около 4,5 трлн рублей. По большей части — около 4 трлн рублей — это средства участников долевого строительства, включая заемные. В условиях отсутствия существенного роста доходов населения объем сделок, совершенных за счет собственных средств граждан, находится на достаточно стабильном уровне, оцениваемом в 2,7 трлн рублей. Ипотека остается основным инструментом улучшения жилищных условий граждан — с помощью ипотечного кредита совершается около 50 % всех сделок с жильем на первичном рынке.

Начало 2019 г. характеризовалось высоким уровнем ставок в экономике: в целях ограничения инфляционных рисков Банк России в сентябре и декабре 2018 г. принял решение повысить ключевую ставку в совокупности на 50 б. п. до 7,75 %. В январе 2019



г. после повышения основной ставки налога на добавленную стоимость (НДС) с 18 % до 20 % инфляция выросла с 4,3 % в декабре 2018 г. до 5,0 % и 5,3 % в январе и марте 2019 г. соответственно. Начиная с апреля 2019 г. годовая инфляция начала снижаться. Замедлению роста цен способствовало отсутствие вторичных эффектов повышения НДС, рост производства продовольственной продукции, укрепление рубля и умеренная динамика показателей потребительского спроса. В этих условиях начиная с июня 2019 г. Банк России приступил к смягчению денежно-кредитной политики. С июня 2019 г. по февраль 2020 г. ключевая ставка была снижена шесть раз на 175 базисных пунктов.

Начиная с весны 2019 г. потребительские настроения улучшались. На это указывали данные различных опросов: так, увеличился индекс потребительской уверенности Росстата (в том числе оценки текущих условий для крупных покупок и сбережений); индексы сберегательного поведения и кредитного доверия ВЦИОМ и индексы потребительских настроений, крупных покупок и покупок недвижимости, земельных и садовых участков ФОМ. Потребительские уверенность и ожидания, в том числе относительно будущих доходов, являются важными факторами спроса на ипотеку.

Во втором полугодии 2019 г. начал восстанавливаться и рынок ипотеки. Это проявилось в росте объема выдачи ипотечных ссуд. По итогам всего года было выдано 1,3 млн кредитов на сумму 2,8 трлн рублей. Большую поддержку ипотечного кредитования рынку оказывают различные программы субсидирования, в том числе «дальневосточная ипотека» и «Семейная ипотека». В рамках «Семейной ипотеки» в 2019 г. было выдано более 46 тыс. кредитов на общую сумму свыше 118,7 млрд рублей.

С 1 июля 2019 года вступили в силу поправки к Федеральному закону №214-ФЗ. Наиболее существенным стало изменение порядка использования средств дольщиков - застройщики сохранили право привлекать деньги дольщиков только с применением эскроу-счетов, на которых до ввода объекта в эксплуатацию подлежат размещению внесенные дольщиками денежные средства. Основным источником финансирования на стадии строительства стало долговое проектное финансирование, при этом основным источником погашения проектного долга стали накопленные на счете эскроу денежные средства дольщиков после завершения строительства объекта. В зависимости от степени покрытия остатками на счете эскроу привлеченного проектного долга, эффективная ставка по долгу могла быть снижена относительно базового уровня ставки. Изменение требований законодательства привело к временному снижению количества полученных разрешений на строительство и ускорило процессы консолидации в отрасли.

Объем ввода жилой площади вырос после трехлетнего периода снижения и составил 82 млн кв. м, при этом рост был обеспечен в основном за счет индивидуального жилищного строительства (ИЖС).

### 2020 год:

Пандемия коронавирусной инфекции оказала существенное негативное влияние на мировую и российскую экономику. В целях поддержки населения и бизнеса Правительство России приняло меры фискального стимулирования и оказания помощи наиболее пострадавшим секторам экономики. Банк России перешел к стимулирующей денежно-кредитной политике. Тем не менее, не удалось избежать сокращения экономики, доходов населения и роста безработицы.

В результате введения карантинных ограничений в апреле-мае произошло значительное сокращение продаж жилья. В 44 регионах действовали ограничения на строительные работы, а в двух – Москве и Московской области – строительство было остановлено полностью практически на месяц. В этих условиях существовала реальная угроза банкротства множества застройщиков и появления новых обманутых дольщиков.

По поручению Президента Российской Федерации был принят комплекс мер поддержки строительной отрасли.

Смягчение денежно-кредитной политики Банка России (сопровождающееся снижением ключевой ставки до исторического минимума в 4,25% в июле 2020 г.), а также реализация государственных программ стимулирования ипотеки – в первую очередь, программы льготной ипотеки по ставке не выше 6,5% – обусловили снижение ставок ипотечного рынка.

Сложившиеся на рынке благоприятные условия для приобретения жилья не только привели к реализации спроса, отложенного из-за весеннего локдауна, но и подтолкнули к покупке граждан, планировавших приобрести жилье позже. Уже в июне спрос на ипотеку и жилье вернулся к докризисным уровням, а в июле – превысил его. В результате в 2020 г. выдан рекордный объем ипотеки за всю историю наблюдений: 1,7 млн ипотечных кредитов на сумму 4,3 трлн рублей, что превышает в денежном выражении показатель 2019 года на 51%.

Рост ипотеки и успех реформы проектного финансирования поддержали сферу жилищного строительства. После снижения в апреле-мае продажи жилья вернулись на докризисный уровень, а с июля превысили его. В рамках реализации льготной программы в отрасль привлечен значительный объем средств. Как отражение общей положительной динамики на рынке жилищного строительства, ввод жилья также приблизился к значениям 2019 г., а запуск новых проектов девелоперами перешел к устойчивому росту.

Положительное влияние на строительную отрасль оказал переход на проектное финансирование долевого строительства. На конец 2020 г. объем жилья, строящегося с использованием счетов эскроу, превысил половину долевого жилищного строительства. Благодаря новой схеме финансирования застройщики не зависели напрямую от продаж квартир в своих объектах, поэтому были обеспечены стабильным финансированием даже в период весеннего спада продаж. Переход на проектное финансирование стал важной системной мерой развития жилищной сферы России, стимулирующей предложение на рынке и одновременно с этим защищающей граждан от некачественных проектов жилищного строительства.

На конец 2020 г. в стадии строительства находилось 94 млн кв. м жилья, из них свыше 50% строилось с использованием эскроу счетов.

### 2021 год:

В 2021 году объемы жилищного строительства достигли рекордных значений за всю историю России - 92,6 млн. кв. метров, из них многоквартирные дома - 43,5 млн. кв. метров, индивидуальное жилищное строительство - 49,1 млн. кв. метров. Ввод жилья на одного человека в 2021 году составил в городах 0,6 кв. метра, в сельской местности - 0,73 кв. метра. Обеспеченность населения жильем по итогам 2021 года составила 27,8 кв. метра на человека.

В 2021 году выдано 1,9 млн ипотечных кредитов (+ 7 % к 2020 году) на общую сумму 5,7 трлн. рублей (+ 28 % к 2020 году), в том числе по льготным программам выдано 24 процента всех ипотечных кредитов (476 тыс. на 1542 млрд рублей). Средний уровень ипотечной ставки с начала года составил 7,49 процента (на новостройки - 5,9 процента, на жилье на вторичном рынке - 8,31 процента).

В 2020 году в целях поддержки граждан и рынков жилья и ипотеки в условиях ухудшения макроэкономической ситуации из-за пандемии была запущена программа льготной ипотеки на новостройки. Принятые решения позволили не допустить снижения уровня ипотеки и жилищного строительства. В середине 2021 года действие программы льготной ипотеки с государственной поддержкой было продлено до 1 июля 2022 года. При этом в условия программы были внесены изменения: ставка процента была установлена на уровне 7% годовых, а максимальная сумма кредита ограничена 3 млн рублей. Ипотека и в 2021 году оказалась основным драйвером роста. Объем выдачи

ипотеки в 2021 году на новостройки (476 тыс. на 1 881 млрд. рублей) на 40 процентов больше в количественном выражении и на 104 процента - в денежном, чем в докризисном 2019 году.

На конец 2021 г. в стадии строительства находилось 96,4 млн кв. м жилья, из них 76,8% строилось с использованием эскроу счетов.

**2022 год:**

В 2022 году строительная отрасль подверглась влиянию нескольких негативных факторов. После объявления спецоперации в Украине Банк России резко повысил ключевую ставку до 20% в конце февраля. Следствием такого существенного повышения ключевой ставки стали удорожание проектного банковского финансирования для застройщиков, рост инфляции и удорожание себестоимости строительства, а также снижение доступности ипотеки для населения. В июне ключевая ставка Банка России была снижена до 9,5% и спрос на жилье начал восстанавливаться. Также ужесточение санкций со стороны США и других стран мира по отношению к России привело к потребности у застройщиков импортозамещения стройматериалов и оборудования. Сложности с поставками и заменой импортного оборудования в строительстве привели к сдвигу сроков ввода ряда объектов. Это коснулось как федеральных, так и региональных застройщиков.

**Динамика ввода в действие жилых домов**  
в % к среднемесячному значению 2020 года<sup>1</sup>



*1) Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "Деметра+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.*

В таблице ниже справочно представлены данные об объеме ввода жилья в эксплуатацию в тыс. м<sup>2</sup>, по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы РФ (ЕМИСС):

|                     | 2019   | 2020   | 2021   | 2022    |
|---------------------|--------|--------|--------|---------|
| РФ                  | 82 042 | 82 185 | 92 562 | 102 713 |
| Челябинская область | 1 507  | 1 572  | 1 727  | 1 870   |

В таблице ниже справочно приводятся данные Росреестра о количестве зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ):

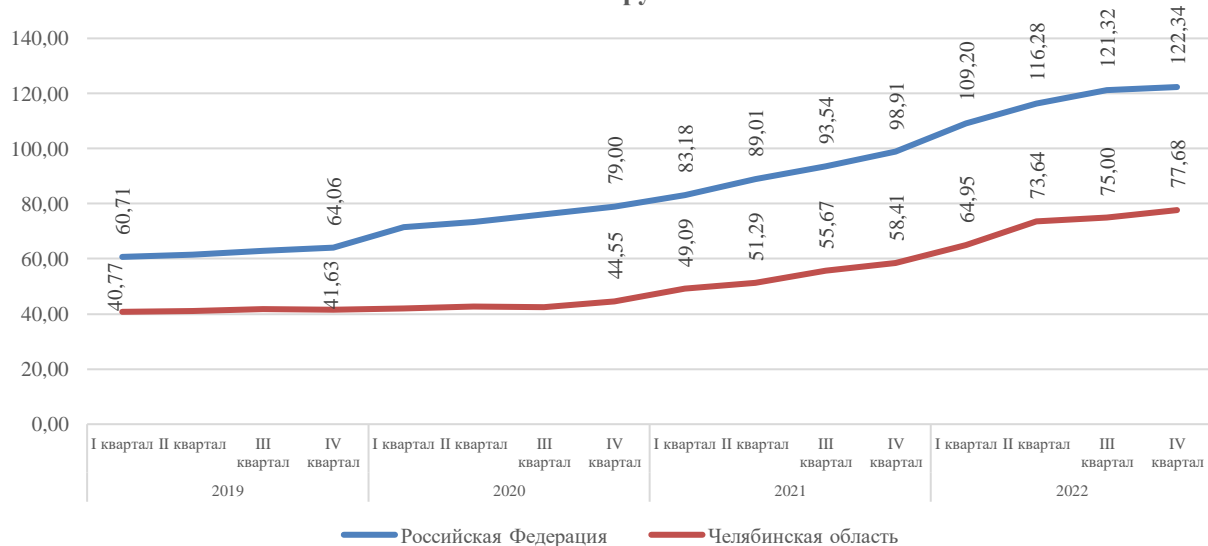
|                     | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    |
|---------------------|---------|---------|---------|---------|
| РФ                  | 783 133 | 763 764 | 898 581 | 703 377 |
| Челябинская область | 7 891   | 9 601   | 12 376  | 8 825   |

<sup>1</sup> [Строительство \(rosstat.gov.ru\)](http://rosstat.gov.ru)

Данные таблицы отражают снижение количества заключенных ДДУ в первом полугодии 2022 года относительно первого полугодия 2021 года как в РФ в целом, так и в Челябинской области в частности. По итогам 2022 года также идет снижение количества заключенных ДДУ, так как во второй половине года геополитическая ситуация оставалась напряженной: объявление мобилизации в сентябре снова оказало негативное влияние на продажи на первичном рынке жилой недвижимости.

За период с начала 2019 года по II квартал 2022 года средняя стоимость 1 кв. м. жилья на первичном рынке выросла на 91,5% по РФ и на 80,6% по Челябинской области. В III и IV квартале 2022 года рост цен продолжился.

Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на первичном рынке жилья, тыс. руб.



В целом приведенные выше данные свидетельствуют о том, что тенденции рынка жилищного строительства в РФ в целом и в Челябинской области (где Эмитент осуществляет преимущественно свою деятельность) одинаковые: объемы ввода жилья растут, спрос на жилье в 2022 году на фоне неблагоприятной геополитической обстановки снижается, цены на жилье поднимаются.

В 2022 году было выдано 1,3 млн ипотечных кредитов (из них 545 тысяч в первом полугодии) на сумму 4,8 трлн рублей (из них 1,9 трлн рублей в первом полугодии). При этом объемы ввода жилья достигли нового рекорда – 102,7 млн кв. м. На конец 2022 г. в стадии строительства находилось 99,0 млн кв. м жилья.

В декабре 2022 года было подтверждено продление государственной программы поддержки ипотечного кредитования до 1 июля 2024 года с повышением ставки процента по льготным ипотечным кредитам с 7% до 8% годовых. Максимальный размер кредита по льготной ставке составляет 12 млн руб. в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях и 6 млн руб. в остальных регионах. Кроме того, возможность использования льготных ипотечных программ для отдельных категорий заемщиков расширена – в частности, она стала доступна для семей с двумя детьми возрастом до 18 лет. Продление государственной программы поддержки ипотечного кредитования окажет поддержку первичному рынку жилья.

**Макроэкономические факторы, оказывающие влияние на отрасль жилищного строительства на протяжении 2019 – 2022 гг:**

- переход с 2019 года российских девелоперов от долевого строительства к проектному финансированию с использованием счетов эскроу;

- пандемия коронавирусной инфекции в 2020 году COVID-19, которая сопровождалась рядом ограничительных мер (вплоть до замораживания строительства на месяц), а также снижением доходов населения;
- запуск Правительством РФ в апреле 2020 года программы льготной ипотеки на покупку недвижимости у застройщиков;
- волатильностью ключевой ставки Банка России, курса валют, рост инфляции;
- Геополитическая обстановка в стране и в мире, ужесточение санкций против России со стороны иностранных государств;
- Рост инфляции.

**Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша), конкуренты Эмитента:**

Группа является одним из лидеров жилищного строительства в Челябинской области: по данным, опубликованным Единым ресурсом застройщиков (<https://erzrf.ru>) Группа занимает 1 место по объему ввода жилья за 2022 г. в Челябинской области, и 1 место в Челябинской области по объему текущего строительства на 01.04.2023 г.

С 2021 года Группа проводит географическую экспансию бизнеса в другие регионы – Екатеринбург, в планах освоить рынки жилищного строительства в г. Владивосток и в Московской области. Среди текущих проектов компании можно выделить такие флагманские проекты, как Клубный поселок «ТвояПривилегия» (с окончанием 2 очереди строительства в 2026 году), ЖК «Парковый Премиум» (окончание в 2023 году), а также первые проекты в г. Екатеринбурге («Малый Исток» и «ТвояПривилегия» со сроком реализации в 2023 и 2026 годах, соответственно).

Основные конкуренты Группы представлены в таблице по данным Единого ресурса застройщиков (<https://erzrf.ru>):

| <i>Девелопер</i>     | <i>Текущее строительство на 01.04.2023 г.</i> |  | <i>Девелопер</i>   | <i>Объем ввода 2022 г.</i>    |  |
|----------------------|---|--|--------------------|-------------------------------|--|
|                      | <i>Площадь жилья, м²</i>                      | <i>Доля рынка Челябинской области, %</i> |                    | <i>Площадь жилья, тыс. м²</i> | <i>Доля рынка Челябинской области, %</i> |
| АПРИ Флай Плэнинг    | 291 799                                       | 24,99%                                   | АПРИ Флай Плэнинг  | 106                           | 15,33%                                   |
| Трест Магнитострой   | 153 776                                       | 13,17%                                   | СК Каскад          | 75,4                          | 10,91%                                   |
| ЭкоСити              | 90 822  | 7,78%                                    | ИКАР               | 74,6                          | 10,79%                                   |
| ИКАР                 | 88 274  | 7,56%                                    | Трест Магнитострой | 52,3                          | 7,56%                                    |
| ГК Голос.Девелопмент | 83 795  | 7,18%                                    | СК НИКС            | 52,2                          | 7,56%                                    |

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

1. Наличие опыта и компетенций в реализации масштабных проектов комплексного развития территорий, известный бренд Группы, надежная деловая репутация, устойчивые партнерские связи. Реализуемые проекты Группы 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 31.12.2022г. - 1 716 799 тыс. руб. (КФО МСФО за 2022г.).

### **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.**

На дату подписания настоящего меморандума 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.

5. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»

ИНН: 7453345060,

ОГРН: 1227400004974,

Место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 1406.

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.

Совместно с Эмитентом вышеуказанные дочерние общества составляют группу компаний 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. Высший орган управления Обществом - Общее собрание акционеров Общества.
2. Коллегиальный орган управления Обществом - Совет директоров.
3. Исполнительные органы Общества:
  - Коллегиальный исполнительный орган: Правление,
  - Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор.

#### Состав Совета директоров:

Председатель Совета директоров

**Овакимян Алексей Дмитриевич**, 1972 г.р.

Сведения об образовании: высшее, Уральский государственный университет, квалификация – экономист-менеджер, специальность экономика и управление на предприятиях (по отраслям), Кандидат экономических наук.

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

| Период     |                 | Наименование организации         | Должность                      |
|------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------|
| с          | по              |                                  |                                |
| 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»                       | 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 |
| 21.09.2019 | Настоящее время | ООО «ОК-Финанс»                  | Директор                       |

Член Совета директоров

**Букреев Александр Сергеевич**, 1968 г.р.



Сведения об образовании: Высшее образование, ОУ ВО «Южно-Уральский институт управления и экономики», квалификация – «экономист-менеджер», специальность «Экономика и управление на предприятии (городского хозяйства)»

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

| Период     |                 | Наименование организации           | Должность              |
|------------|-----------------|------------------------------------|------------------------|
| с          | по              |                                    |                        |
| 1992       | 2018            | ООО «Строительная компания-Легион» | Директор               |
| 2009       | 2019            | Челябинская городская Дума         | Депутат                |
| 23.01.2019 | настоящее время | АО АПРИ «Флай Плэнинг»             | Член Совета директоров |
| 05.07.2019 | настоящее время | ООО «КЛИНИКА «ИСТОЧНИК»            | Генеральный директор   |

Член Совета директоров

**Савченков Владимир Васильевич**, 1956 г.р.

Сведения об образовании: Высшее образование, Челябинский государственный университет, квалификация – «историк», специальность – «преподаватель истории и обществоведения»

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 |

Член Совета директоров

**Хохрин Андрей Витальевич**, 1979 г.р.

Сведения об образовании: Высшее образование, Пермский государственный национальный исследовательский университет, квалификация – «экономист-менеджер», специальность – «менеджмент»

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                                      |

Член Совета директоров (независимый член Совета директоров)

**Толмачев Дмитрий Евгеньевич**, 1974 г.р.

Сведения об образовании:

1. Высшее образование, Уральский государственный технический университет (г. Екатеринбург), квалификация – «инженер-физик», специальность – «ядерная физика»

2. Государственный университет управления (г. Москва), кандидат экономических наук

3. Московский государственный университет им. Ломоносова. Высшая школа бизнеса, МВА

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

| Период |                 | Наименование организации                              | Должность       |
|--------|-----------------|---|-----------------|
| с      | по              |   |                 |
| 2010   | настоящее время | ООО «АЦ «Эксперт»                                     | Директор        |
| 2015   | 2019            | Институт «Высшая школа экономики и менеджмента» УрФУ  | Директор        |
| 2019   | настоящее время | Институт экономики и управления УрФУ                  | Вице- президент |
| 2019   | настоящее время | Ассоциация независимых центров экономического анализа | Директор        |

Член Совета директоров (независимый член Совета директоров)

**Талалыкин Владимир Михайлович**, 1951 г.р.

Сведения об образовании: Высшее образование, Челябинский политехнический институт, квалификация – «инженер-механик», специальность – «автомобили и тракторы» Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет:

| Период     |            | Наименование организации  | Должность                                 |
|------------|------------|---|---|
| с          | по         |   |   |
| 2017       | 01.11.2020 | Государственная корпорация-Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства | Первый заместитель генерального директора |
| 01.11.2020 | 01.06.2022 | Государственная корпорация-Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства | Главный советник корпорации               |

При Совете директоров созданы и функционируют следующие Комитеты:

- 1) Комитет Совета директоров Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» по аудиту и рискам.  
Состав Комитета: Толмачев Д. Е. (Председатель), Овакимян А. Д., Хохрин А. В.
- 2) Комитет Совета директоров Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» по стратегии и инвестициям.  
Состав Комитета: Талалыкин В. М. (Председатель), Овакимян А. Д., Савченков В. В.
- 3) Комитет Совета директоров Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» по закупкам.  
Состав Комитета: Овакимян А. Д. (Председатель), Савченков В. В., Толмачев Д. Е.

**Состав Исполнительных органов Общества:**

Коллегиальный исполнительный орган: Правление

1.

| Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)   |                     | Бугрова Елена Николаевна  |  |
|--|---------------------|---|--|
| Год рождения   |                     | 1985  |  |
| Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности  |                     | Высшее образование, Южно-Уральский государственный университет, квалификация – «инженер», специальность – «Экспертиза и управление недвижимостью» |  |
| Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние пять лет в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности): |                     |   |  |
| Период   |                     | Наименование организации  | Должность  |
| с  | по                  |   |  |
| 18.12.2017   | по настоящее время. | АО АПРИ «Флай Плэнинг»  | Заместитель Генерального директора по экономике и финансам |
| 27.05.2019   | по настоящее время. | ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»   | Генеральный директор                                       |

2.

| Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)   |      | Салтыков Алексей Владимирович   |           |
|--|------|---|-----------|
| Год рождения   |      | 1986  |           |
| Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности  |      | Высшее образование, Южно-Уральский государственный университет, квалификация – «инженер», специальность – «электрооборудование автомобилей и тракторов» |           |
| Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние пять лет в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности): |      |   |           |
| В период с 01.01.2019 года по 21.04.2021 года Салтыков А.В. осуществлял деятельность в качестве индивидуального предпринимателя и иных мест работы не имел, должностей не занимал.   |      |   |           |
| Период   |      | Наименование организации  | Должность |
| с  | по   |   |           |
| 2017   | 2018 | ООО «Завод современных стеновых материалов»   | Директор  |

|            |                 |                        |                      |
|------------|-----------------|------------------------|----------------------|
| 21.04.2021 | настоящее время | АО АПРИ «Флай Плэнинг» | Директор по развитию |
| 30.11.2022 | настоящее время | ООО «Флэт онлайн»      | Директор             |

### 3.

| Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)   |                    | Степанищев Артем Сергеевич   |  |
|--|--------------------|--|--|
| Год рождения   |                    | 1984   |  |
| Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности  |                    | Высшее образование, Челябинский государственный университет, квалификация – «юрист», специальность – «юриспруденция» |  |
| Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние пять лет в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности): |                    |  |  |
| Период   |                    | Наименование организации   | Должность  |
| с  | по                 |  |  |
| 2016   | 30.11.2021         | ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)  | Начальник юридического отдела                              |
| 01.12.2021   | по настоящее время | АО АПРИ «Флай Плэнинг»   | Заместитель генерального директора по юридическим вопросам |

### 4.

| Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)   |    | Лобанов Сергей Маратович  |           |
|--|----|---|-----------|
| Год рождения   |    | 1964  |           |
| Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности  |    | Высшее образование, Южно-Уральский государственный университет, квалификация – «инженер-строитель», специальность – «теплогазоснабжение и вентиляция» |           |
| Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние пять лет в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности): |    |   |           |
| Период   |    | Наименование организации  | Должность |
| с  | по |   |           |

|            |                    |  |  |
|------------|--------------------|--|--|
| 2011       | 27.11.2020         | МУП «Челябинские коммунальные тепловые сети»               | Директор   |
| 01.02.2021 | По настоящее время | АО АПРИ «Флай Плэнинг»                                     | Директор по строительству, Исполнительный директор |
| 21.04.2021 | 29.09.2022         | АО АПРИ «Флай Плэнинг»                                     | Член Совета директоров                             |
| 06.06.2022 | По настоящее время | ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» | Генеральный директор                               |

## 5.

|  |  |   |                         |
|--|--|---|-------------------------|
| Фамилия, имя, отчество (последнее при наличии)   | Савченков Владимир Васильевич  |   |                         |
| Год рождения   | 1956   |   |                         |
| Сведения об уровне образования, о квалификации, специальности  | Высшее образование, Челябинский государственный университет, квалификация – «историк», специальность – «преподаватель истории и обществоведения» |   |                         |
| Все должности, которые лицо занимает или занимало в эмитенте и в органах управления других организаций за последние пять лет в хронологическом порядке, в том числе по совместительству (с указанием периода, в течение которого лицо занимало указанные должности): |  |   |                         |
| Период   |  | Наименование организации                                      | Должность               |
| с  | по   |   |                         |
| 14.12.2016   | по настоящее время   | ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019) | Генеральный директор    |
| 23.01.2019   | по настоящее время   | АО АПРИ «Флай Плэнинг»  | Члена Совета директоров |

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

На дату подписания меморандума действуют следующие кредитные рейтинги Эмитента, присвоенные двумя рейтинговыми агентствами:

09.08.2022 г. НКР впервые присвоило АО АПРИ «Флай Плэнинг» кредитный рейтинг на уровне ВВ-.ru со стабильным прогнозом.

03.11.2022 г. Эксперт РА подтвердило рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании АО АПРИ «Флай Плэнинг» на уровне ruB. Прогноз по рейтингу – стабильный (впервые рейтинг был присвоен 05.11.2020 г., с этого момента рейтинг ежегодно подтверждается, без изменений)

## 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:

- 2020 год
- 2021 год
- 2022 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 2020 года;
- за год, закончившийся 31 декабря 2021 года;
- за год, закончившийся 31 декабря 2022 года;

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

|                                   | 2020          | 2021          | 2022           |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Ввод жилья в эксплуатацию, кв. м. | <b>94 294</b> | <b>63 692</b> | <b>105 986</b> |

В 2021 году Группой введено в эксплуатацию на 32,5% меньше квадратных метров жилья, чем в 2020 году, при этом существенных переносов сроков сдачи жилья в эксплуатацию не было, все, что планировалось к вводу в 2021 году согласно проектной документации было введено в эксплуатацию. За 2022 год введено в эксплуатацию 105 986 кв. м. жилья, что на 66,4% превышает показатель 2021 года.

Структура выручки Группы по данным консолидированной финансовой отчетности:

| <i>Тыс. руб.</i>                                | 2020             | 2021             | 2022             |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Выручка от реализации жилых и нежилых помещений | <b>2 812 879</b> | <b>4 047 781</b> | <b>468 715</b>   |
| Прочая девелоперская выручка                    | <b>0</b>         | <b>1 392 255</b> | <b>985 030</b>   |
| Строительно-монтажные работы                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>8 793</b>     |
| Услуги по управлению проектами                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>2 016</b>     |
| <b>ИТОГО</b>                                    | <b>2 812 879</b> | <b>5 440 036</b> | <b>1 464 554</b> |

Консолидированная выручка Группы в 2021 году увеличилась относительно 2020 года на 93,4%. Однако выручка за 2022 год снизилась на 73% по сравнению с 2021 г. Снижение выручки в 2022 году связано преимущественно с тем, что с 2021 года в целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия Группа начала развитие направления 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. В этом случае выручка и расходы совместных предприятий не консолидируются, Группой признается итоговая доля в финансовом результате инвестиционного проекта. В 2022 году доля проектов, реализуемых в партнерстве с внешними инвесторами, преобладала

**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 (Total debt)**

#### **Общий долг по РСБУ**

| <b>Наименование показателя, тыс. руб.</b> | <b>2020</b>      | <b>2021</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Краткосрочные кредиты и займы             | 191 478          | 807 534          | 604 135          |
| Долгосрочные кредиты и займы              | 1 383 274        | 1 043 385        | 1 329 147        |
| <b>Общий долг</b>                         | <b>1 574 752</b> | <b>1 850 919</b> | <b>1 933 282</b> |

#### **Общий долг по МСФО**

| <b>Наименование показателя, тыс. руб.</b> | <b>2020</b>    | <b>2021</b>   | <b>2022</b>      |
|---|----------------|---------------|------------------|
| Долгосрочные кредиты и займы              | 1 981 261      | 1 023 558     | 3 097 136        |
| Краткосрочные кредиты и займы             | 1 685 098      | 873 790       | 645 961          |
| <b>Общий долг</b>                         | <b>395 272</b> | <b>58 231</b> | <b>1 810 393</b> |

### **2.2.2. Чистый долг (NetDebt)**

#### **Чистый долг по РСБУ**

| <b>Наименование показателя, тыс. руб.</b> | <b>2020</b>      | <b>2021</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Краткосрочные кредиты и займы             | 191 478          | 807 534          | 604 135          |
| Долгосрочные кредиты и займы              | 1 383 274        | 1 043 385        | 1 329 147        |
| Денежные средства и их эквиваленты        | - 244 810        | - 40 201         | -199 952         |
| <b>Чистый долг</b>                        | <b>1 329 942</b> | <b>1 807 718</b> | <b>1 733 330</b> |

#### **Чистый долг по МСФО**

| <b>Наименование показателя, тыс. руб.</b> | <b>2020</b>      | <b>2021</b>      | <b>2022</b>      |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Долгосрочные кредиты и займы              | 1 981 261        | 1 023 558        | 3 097 136        |
| Краткосрочные кредиты и займы             | 1 685 098        | 873 790          | 645 961          |
| Денежные средства                         | -395 272         | -58 231          | -1 810 393       |
| <b>Чистый долг, тыс. руб.</b>             | <b>3 271 087</b> | <b>1 839 117</b> | <b>1 932 704</b> |

### **2.2.3. Выручка (Revenue)**

#### **Выручка по РСБУ:**

| <b>Наименование показателя, тыс. руб.</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Выручка                                   | 411 595     | 211 816     | 315 667     |

**Выручка по МСФО:**

| Наименование показателя, тыс. руб. | 2020      | 2021      | 2022      |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Выручка                            | 2 812 879 | 5 440 036 | 1 464 554 |

**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, тыс. руб.                                    | 2020           | 2021           | 2022           |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Чистая прибыль за период  | 9 631          | 245 941        | 137 376        |
| Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее | 4 084          | 149 470        | 51 026         |
| Амортизация   | 24 931         | 5 874          | 8 838          |
| Проценты к уплате   | 174 562        | 237 236        | 249 524        |
| <b>ЕБИТДА</b>   | <b>213 208</b> | <b>638 521</b> | <b>446 764</b> |

**ЕБИТДА по МСФО**

*ЕБИТДА = 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, тыс. руб.                    | 2020           | 2021           | 2022             |
|---|----------------|----------------|------------------|
| Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период   | 95 449         | 215 252        | 697 074          |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 26 546         | 24 516         | 36 983           |
| Финансовые расходы после капитализации                | 239 609        | 301 492        | 375 759          |
| Финансовые доходы после капитализации                 | -19 556        | -35 346        | -50 229          |
| Расход по налогу на прибыль                           | 32 525         | 212 976        | 205 833          |
| <b>ЕБИТДА</b>   | <b>374 573</b> | <b>718 890</b> | <b>1 265 420</b> |
| Проценты, учтенные в составе себестоимости            | 88 544         | 131 097        | 4 881            |
| <b>ЕБИТДА скорректировано</b>                         | <b>463 117</b> | <b>849 987</b> | <b>1 270 301</b> |

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

$$ЕБИТДА\ margin = (ЕБИТДА/Выручка) * 100\%$$

**ЕБИТДА margin по РСБУ**

| Наименование показателя | 2020  | 2021  | 2022  |
|-------------------------|-------|-------|-------|
| ЕБИТДА margin, %        | 51,80 | 301,5 | 141,5 |

**ЕБИТДА margin по МСФО**

| Наименование показателя | 2020 | 2021 | 2022 |
|-------------------------|------|------|------|
| ЕБИТДА margin, %        | 13,3 | 13,2 | 86,4 |



## 2.2.6. Соотношение Чистого долга к EBITDA по МСФО

| Наименование показателя, тыс. руб.          | 2020        | 2021        | 2022        |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Чистый долг                                 | 3 271 087   | 1 839 117   | 1 932 704   |
| EBITDA                                      | 374 573     | 716 918     | 1 265 420   |
| EBITDA скорректировано                      | 463 117     | 849 987     | 1 370 074   |
| <b>Чистый долг / EBITDA</b>                 | <b>8,73</b> | <b>2,57</b> | <b>1,53</b> |
| <b>Чистый долг / EBITDA скорректировано</b> | <b>7,06</b> | <b>2,16</b> | <b>1,41</b> |

## 2.2.7. Чистая прибыль

### Чистая прибыль по РСБУ:

| Наименование показателя, тыс. руб. | 2020  | 2021    | 2022    |
|------------------------------------|-------|---------|---------|
| Чистая прибыль                     | 9 631 | 245 941 | 137 376 |

### Чистая прибыль по МСФО:

| Наименование показателя, тыс. руб. | 2020   | 2021    | 2022    |
|------------------------------------|--------|---------|---------|
| Чистая прибыль                     | 95 449 | 215 252 | 697 074 |

## 2.2.8. Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF)

### Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF) по РСБУ

| тыс. руб.   | 2020              | 2021              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Поступления - всего</b>  | <b>2 068 327</b>  | <b>2 908 882</b>  | <b>3 698 151</b>  |
| в том числе:  |                   |                   |                   |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 442 947           | 230 747           | 583 325           |
| средства целевого финансирования, полученные от дольщиков на строительство объектов                           | -                 | -                 | -                 |
| средства целевого финансирования, полученные от инвесторов на строительство объектов                          | 226 541           | 388               | 160 835           |
| получение транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика) | 1 110 996         | 2 192 618         | 2 597 598         |
| поступления от соглашений на возмещение затрат  | 262 244           | 429 082           | 23 116            |
| Возврат по инвестиционным договорам   | -                 | -                 | 146 000           |
| прочие поступления  | 25 599            | 56 047            | 187 277           |
| <b>Платежи - всего</b>  | <b>-2 167 507</b> | <b>-3 861 326</b> | <b>-3 589 876</b> |
| в том числе:  |                   |                   |                   |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги   | -414 804          | -519 558          | -104 346          |
| в связи с оплатой труда работников  | -82 305           | -80 139           | -42 988           |

|  |                |                 |                |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| процентов по долговым обязательствам   | -152 591       | -221 624        | -238 704       |
| налога на прибыль организаций  | -6 959         | -28 421         | -125 636       |
| перечисление транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика) | -1 093 029     | -2 193 972      | -2 597 598     |
| оплата по инвестиционным договорам   | -113 628       | -477 732        | -347 386       |
| прочие платежи   | -304 191       | -339 880        | -133 218       |
| <b>Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF)</b>   | <b>-99 180</b> | <b>-952 444</b> | <b>108 275</b> |

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

| тыс. руб.   | 2020               | 2021             | 2022            |
|---|--------------------|------------------|-----------------|
| Денежные потоки от операционной деятельности  |                    |                  |                 |
| <b>Прибыль за год</b>   | <b>95 450</b>      | <b>215 252</b>   | <b>697 074</b>  |
| <b>Корректировки</b>  |                    |                  |                 |
| Амортизация   | 26 546             | 24 516           | 36 983          |
| Прибыль/убыток от выбытия основных средств  | 278                | 2 918            | 0               |
| Процентный доход  | -19 556            | -35 346          | -50 229         |
| Процентный расход   | 239 609            | 324 628          | 480 413         |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов  | 3 940              | 7 832            | 10 342          |
| Доходы от долевого участия  | -205               | -93 871          | -809 537        |
| Расход по налогу на прибыль   | 32 525             | 211 004          | 205 833         |
|   | <b>378 587</b>     | <b>656 399</b>   | <b>570 879</b>  |
| <b>Изменения</b>  |                    |                  |                 |
| Изменение запасов   | -1 161 235         | 2 497 224        | -1 599 628      |
| Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности   | -879 564           | -97 123          | -658 175        |
| Изменение авансов выданных  | -352 824           | -197 036         | -25 361         |
| Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности  | -1 321 728         | 959 367          | 1 030 713       |
| Изменение авансов полученных  | 163 200            | 184 245          | 1 034 692       |
| Изменение резервов  | 135 160            | -116 439         | -55 474         |
|   |                    |                  |                 |
| <b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b> | <b>- 3 038 404</b> | <b>3 887 171</b> | <b>297 646</b>  |
| Налог на прибыль уплаченный   | -18 906            | -86 769          | -138 696        |
| Проценты уплаченные   | -89 849            | -403 752         | -306 676        |
| <b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>                                   | <b>-3 147 159</b>  | <b>3 396 650</b> | <b>-147 726</b> |

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

АО АПРИ «Флай Плэнинг» как материнская компания Группы составляет консолидированную финансовую отчетность по МСФО. Ключевые финансовые показатели Эмитента, рассчитанные по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности, составленной в соответствии с РСБУ, не отражают должным образом результаты деятельности Эмитента и Группы и их финансовое состояние, поэтому анализ показателей по РСБУ не приводится.

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

Консолидированная выручка Группы в 2021 году увеличилась относительно 2020 года на 93,4%. Однако выручка за 2022 год снизилась на 73% по сравнению с 2021 г. Снижение выручки в 2022 году связано преимущественно с тем, что с 2021 года в целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия Группа начала развитие направления 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. В этом случае выручка и расходы совместных предприятий не консолидируются, Группой признается итоговая доля в финансовом результате инвестиционного проекта. В 2022 году доля проектов, реализуемых в партнерстве с внешними инвесторами, преобладала, поэтому в консолидированной отчетности наблюдается снижение выручки при увеличении EBITDA и финансового результата в целом.

EBITDA за рассматриваемый период также растет: в 2021 году рост составил 91,9% к 2020 году, в 2022 году – 76% к 2021 году. Существенный рост показателя в 2021 году связан с увеличением продаж жилья в этот период. Рост показателя в 2022 году обусловлен ростом прибыли Группы, что во многом обеспечено развитием девелоперских услуг в партнерстве со внешними инвесторами.

Рентабельность по EBITDA в 2021 году оставалась на уровне 2020 года, не смотря на существенный рост выручки. Рост рентабельности в 2021 году сдерживался опережающим ростом коммерческих, административных и прочих расходов на 135%, 123% и 352% соответственно, что было связано с:

- увеличением объемов разрабатываемых проектов, находящихся на инвестиционной стадии,
- ростом фонда оплаты труда,
- переходом на аутсорсинг, в результате чего выросли затраты на консультационные услуги,
- появлением затрат по выплате вознаграждения за применение субсидированной ставки,
- отчислениями в Фонд ПИК для стимулирования роста продаж.

В 2022 году рентабельность по EBITDA существенно выросла до 86,4%, что связано с отражением финансового результата по проектам, реализуемым в партнерстве с инвесторами, доля которых преобладала.

Показатель Чистой прибыли в 2021 году вырос более чем вдвое – на 125% - относительно 2020 года, что связано с существенным ростом выручки Группы и началом развития направления девелоперских услуг. Рост чистой прибыли в 2022 году

к показателю за 2021 год составил 223,8%, что обусловлено ростом прибыли от девелоперских услуг, реализацией проектов совместно с внешними инвесторами и получением доходов от участия в ассоциированных компаниях (доля участия Группы в которых не превышает 50%) – такие доходы учитываются в прочих доходах Группы.

Чистый долг Группы в 2021 году чистый долг снизился на 43,8% по сравнению с 2020 годом, так как Группой не привлекались новые кредиты под финансирование проектов, при этом были частично или полностью погашены кредиты, займы и облигационные займы Группы. По итогам 2022 года показатель чистого долга несущественно вырос на 5,1%.

Показатель Отношения Чистого долга к EBITDA по итогам 2021 года существенно снизился (на 6,17 пункта) по причине роста показателя EBITDA Группы при одновременном снижении показателя Чистого долга. По итогам 2022 года положительная динамика продолжилась и показатель снизился еще на 1,03 пункта до 1,53x. 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.

Эмитент также уделяет особое внимание новым передовым технологиям, как в сфере организации продаж, так и в сфере строительства.

При реализации проектов в новых регионах присутствия, 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)**

| <b>Наименование показателя, тыс. руб.</b> | <b>2020</b> | <b>2021</b> | <b>2022</b> |
|---|-------------|-------------|-------------|
| <b>Внеоборотные активы</b>                |             |             |             |
| Нематериальные активы                     | 202         | 177         | 153         |
| Основные средства                         | 42 519      | 90 627      | 192 256     |

|  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Финансовые вложения  | 1 107 429        | 1 090 376        | 1 329 079        |
| Отложенные налоговые активы  | 10 521           | 6 987            | 18 731           |
| Прочие внеоборотные активы   | -                | -                | -                |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>   | <b>1 160 671</b> | <b>1 188 166</b> | <b>1 540 218</b> |
| Оборотные активы   |                  |                  |                  |
| Запасы   | 439 344          | 107 034          | 154 241          |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям                    | 12 641           | 1 325            | 1 668            |
| Дебиторская задолженность, в том числе:                                      | 1 633 515        | 2 092 298        | 2 402 439        |
| <i>Авансы подрядчикам для жилищного строительства</i>                        | 231 985          | 265 181          | 146 044          |
| <i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>                                  | 411 387          | 162 624          | 268 655          |
| <i>Расчеты с дочерними компаниями по соглашениям о компенсации затрат</i>    | 156 039          | 232 538          | 277 217          |
| <i>Расчеты по договорам цессии</i>   | 361 079          | 26 789           | 41 969           |
| <i>Расчеты по инвестиционным вложениям в строительство иных застройщиков</i> | 80 210           | 254 671          | 240 496          |
| <i>Расчеты за проданные доли в уставных капиталах</i>                        | -                | 696 549          | 907 265          |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)                   | 164 595          | 501 498          | 512 220          |
| Денежные средства и денежные эквиваленты, в том числе:                       | 244 810          | 40 201           | 199 952          |
| <i>Денежные средства на расчетных счетах</i>                                 | 310              | 4 625            | 176 752          |
| <i>Денежные эквиваленты</i>  | 244 500          | 35 576           | 23 200           |
| Прочие оборотные активы, в том числе:  | 270 177          | 387              | 292              |
| <b>Итого оборотные активы</b>  | <b>2 765 082</b> | <b>2 742 743</b> | <b>3 270 812</b> |
| <b>Итого активы</b>  | <b>3 925 753</b> | <b>3 941 744</b> | <b>4 811 030</b> |

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

| Наименование показателя, тыс. руб.               | 2020             | 2021             | 2022             |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Долгосрочные обязательства                       |                  |                  |                  |
| Заемные средства                                 | 1 383 274        | 1 043 385        | 1 329 147        |
| Отложенные налоговые обязательства               | 1 374            | 1 408            | 12 870           |
| Прочие обязательства                             | -                | 9 402            | 21 602           |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>          | <b>1 384 648</b> | <b>1 071 426</b> | <b>1 363 619</b> |
| Краткосрочные обязательства                      |                  |                  |                  |
| Заемные средства                                 | 191 478          | 807 534          | 604 135          |
| Кредиторская задолженность, в том числе:         | 1 011 084        | 482 690          | 1 123 505        |
| <i>Обязательства по инвестиционным договорам</i> | 407 181          | 206 237          | 277 763          |
| Оценочные обязательства                          | 23 018           | 17 320           | 12 053           |
| Прочие обязательства                             | -                | 8 019            | 15 587           |

|  |                  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b> | <b>1 225 580</b> | <b>1 315 563</b> | <b>1 755 280</b> |
| <b>Итого обязательства</b>               | <b>2 610 228</b> | <b>2 386 989</b> | <b>3 118 899</b> |

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

| <b>Наименование показателя, тыс. руб.</b>    | <b>2020</b>      | <b>2021</b>      | <b>2022</b>      |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Уставный капитал                             | 475 000          | 475 000          | 475 000          |
| Резервный капитал                            | 5 214            | 5 696            | 5 696            |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 835 312          | 1 074 059        | 1 211 435        |
| <b>Итого капитал</b>                         | <b>1 315 526</b> | <b>1 554 755</b> | <b>1 692 131</b> |

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

| <b>Наименование показателя, тыс. руб.</b>   | <b>2020</b>      | <b>2021</b>      | <b>2022</b>       |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Активы</b>                               |                  |                  |                   |
| <b>Внеоборотные активы</b>                  | <b>93 226</b>    | <b>932 133</b>   | <b>2 111 785</b>  |
| Основные средства                           | 47 840           | 184 194          | 301 561           |
| Отложенные налоговые активы                 | 31 337           | 36 635           | 0                 |
| Долгосрочные инвестиции                     | 14 049           | 711 304          | 1 810 224         |
| <b>Оборотные активы</b>                     | <b>6 550 831</b> | <b>5 012 045</b> | <b>8 752 851</b>  |
| Запасы                                      | 3 807 020        | 1 284 819        | 2 986 583         |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 1 284 924        | 1 381 047        | 2 039 222         |
| Авансы выданные                             | 851 544          | 1 042 586        | 1 060 123         |
| Инвестиции                                  | 192 589          | 1 239 280        | 850 763           |
| Предоплата по налогу на прибыль             | 19 482           | 6 082            | 5 767             |
| Денежные средства                           | 395 272          | 58 231           | 1 810 393         |
| <b>Всего активов</b>                        | <b>6 644 057</b> | <b>5 944 178</b> | <b>10 864 636</b> |
| <b>Капитал и обязательства</b>              |                  |                  |                   |
| <b>Капитал</b>                              | <b>1 278 273</b> | <b>1 485 725</b> | <b>2 182 799</b>  |
| Уставный капитал                            | 475 000          | 475 000          | 475 000           |
| Нераспределенная прибыль                    | 804 473          | 1 019 725        | 1 716 799         |
| Собственные акции                           | -1 200           | -9 000           | -9 000            |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>           | <b>1 993 737</b> | <b>1 756 982</b> | <b>4 029 176</b>  |
| Кредиты и займы                             | 1 981 261        | 1 023 558        | 3 097 136         |
| Отложенные налоговые обязательства          | 0                | 0                | 109 306           |
| Долгосрочная кредиторская задолженность     | 12 476           | 733 424          | 822 734           |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>          | <b>3 372 047</b> | <b>2 701 471</b> | <b>4 652 661</b>  |
| Краткосрочные кредиты и займы               | 1 685 098        | 873 790          | 645 961           |
| Авансы полученные                           | 848 554          | 1 032 799        | 2 067 491         |

|   |                  |                  |                   |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Торговая и прочая кредиторская задолженность      | 634 176          | 581 661          | 1 860 581         |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль        | 0                | 125 441          | 46 322            |
| Резервы   | 204 219          | 87 780           | 32 306            |
| <b>Всего обязательств</b>                         | <b>5 365 784</b> | <b>4 458 453</b> | <b>8 681 837</b>  |
| <b>Всего собственного капитала и обязательств</b> | <b>6 644 057</b> | <b>5 944 178</b> | <b>10 864 636</b> |

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

Кредитная история Эмитента приведена за период 2020-2022гг.

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

| Обязательство/Кредитор            | Остаток задолженности, тыс. руб. |                  |                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                   | 2020                             | 2021             | 2022             |
| <b>Заемные обязательства</b>      |                                  |                  |                  |
| ООО «ОК-Девелопмент»              | 5 754                            | 245              | 0                |
| ООО «Флэт Онлайн»                 | 7 489                            | 8 166            | 8 843            |
| ООО «Финансовая компания «Тандем» | 20 000                           | 6 000            | 0                |
| ООО «УГК-Керамика»                | 81                               | 81               | 80               |
| ООО «Уралглавкерамика»            | 803                              | 0                | 0                |
| АО «Уралпромбанк»                 | 1 674                            | 0                | 0                |
| Займы от физических лиц           | 129 873                          | 70 413           | 68 590           |
| <b>Облигационные займы</b>        |                                  |                  |                  |
| Облигации серии БО-П01            | 200 000                          | 200 263          | 0                |
| Облигации серии БО-П02            | 300 000                          | 152 065          | 0                |
| Облигации серии БО-П03            | 407 653                          | 407 809          | 0                |
| Облигации серии БО-П04            | 501 425                          | 501 603          | 501 781          |
| Облигации серии БО-П05            | 0                                | 0                | 502 959          |
| Облигации серии 002Р              | 0                                | 504 274          | 504 452          |
| Облигации серии БО-002Р-01        | 0                                | 0                | 346 573          |
| <b>ИТОГО</b>                      | <b>1 574 752</b>                 | <b>1 850 919</b> | <b>1 933 282</b> |

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

| Наименование показателя, тыс. руб.                  | 2020             | 2021             | 2022             |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Долгосрочные кредиты и займы</b>                 | <b>1 981 261</b> | <b>1 023 558</b> | <b>3 097 136</b> |
| Проектное финансирование при строительстве объектов | 257 732          | 0                | 1 824 914        |
| Облигационные займы                                 | 1 299 546        | 979 975          | 1 272 222        |
| Займы   | 423 983          | 43 583           | 0                |
| <b>Краткосрочные кредиты и займы</b>                | <b>1 685 098</b> | <b>873 790</b>   | <b>645 961</b>   |
| Проектное финансирование при строительстве объектов | 1 389 620        | 0                | 48 102           |
| Облигационные займы                                 | 98 884           | 770 551          | 519 872          |
| Прочие кредиты банков                               | 85 395           | 62 062           | 0                |

|              |                  |                  |                  |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Займы        | 111 199          | 41 177           | 77 987           |
| <b>ИТОГО</b> | <b>3 666 359</b> | <b>1 897 348</b> | <b>3 743 097</b> |

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

Информация об основных дебиторах и кредиторах Эмитента приведена по данным консолидированной финансовой отчетности Эмитента по МСФО на последнюю отчетную дату – 31.12.2022г.<sup>2</sup>

### 2.5.1. Основные дебиторы Эмитента

| № п/п | Наименование контрагента | Доля, % |
|-------|--------------------------|---------|
| 1     | Дебитор 1                | 16,7    |
| 2     | Дебитор 2                | 12,6    |
| 3     | Дебитор 3                | 5,2     |
| 4     | Дебитор 4                | 5       |
| 5     | Дебитор 5                | 4,5     |

### 2.5.2 Основные кредиторы Эмитента

| № п/п | Наименование контрагента | Доля, % |
|-------|--------------------------|---------|
| 1     | Кредитор 1               | 18,9    |
| 2     | Кредитор 2               | 8       |
| 3     | Кредитор 3               | 8       |
| 4     | Кредитор 4               | 7       |
| 5     | Кредитор 5               | 5,8     |

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.

<sup>2</sup> 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.



### **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).**

1. Строительство горнолыжного комплекса в пригороде г. Челябинска (мкр. Привилегия), в том числе:

- производство подготовительных, строительного-монтажных работ, связанных с возведением горнолыжного комплекса;
- приобретение материалов и оборудования для реализации проекта строительства горнолыжного комплекса, в том числе путём приобретения имущественного комплекса/земельного участка или прав на него/долей юридического лица, прямо или косвенно владеющего имуществом, связанным с реализацией проекта строительства горнолыжного комплекса;
- иные расходы прямо или косвенно связанные со строительством горнолыжного комплекса.

2. Развитие инфраструктуры реализуемых проектов Эмитента, его совместных и ассоциированных компаний (как они определены в КФО Эмитента), в том числе затраты на строительство коммерческих объектов, объектов социально-бытовой инфраструктуры, объектов благоустройства.

3. Приобретение земельных участков и иных объектов недвижимости для реализации инвестиционных проектов Эмитента, его совместных и ассоциированных компаний, в том числе:

- путём приобретения долей юридического лица, владеющего соответствующим земельным участком (объектом недвижимости, имущественным комплексом)
- путем приобретения имущества, в состав которого входит соответствующий земельный участок (объект недвижимости, имущественный комплекс)
- путем осуществления прямых или косвенных инвестиций, направленных на приобретение соответствующего земельного участка (объекта недвижимости, имущественного комплекса).

### **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.**

Советом директоров Эмитента 12 октября 2022 года утверждена «Политика управления рисками АО АПРИ «Флай Плэнинг» (протокол №103/22 от 13 октября 2022 г.) (далее – «Политика»), определяющая 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.

Задачами СУР Общества являются:

- Развитие риск-ориентированной корпоративной культуры, распространение исполнительными органами и менеджментом знаний и навыков в области управления рисками, а также использование возможности эффективного обмена информацией в рамках СУР;
- Совершенствование процесса принятия решений и выбора способа реагирования на возникающие риски в интересах обеспечения экономической эффективности мероприятий по управлению рисками и экономической целесообразности;
- Сокращение числа непредвиденных событий и убытков в хозяйственной деятельности посредством расширения возможности выявления потенциальных событий и принятию соответствующих мер (реагированию на риск);
- Управление всей совокупностью рисков финансово-хозяйственной деятельности в интересах более эффективного реагирования на различные воздействия с использованием, в том числе, интегрированного подхода в отношении их множества.

Цели и задачи СУР могут уточняться с учетом факторов развития Общества и совершенствования процесса управления рисками.

На деятельность Общества в области управления рисками и достижения целей СУР влияют следующие ограничения.

- Риски относятся к будущему, обладающему сложно прогнозируемыми и весьма неопределенными, с точки зрения развития, свойствами;
- Ограничения внешней среды: управление осуществляется в отношении определенного набора рисков, часть из которых находится вне пределов контроля со стороны органов управления и исполнительных органов Общества. Кроме того, существуют сложно поддающиеся управлению риски, когда Общество не может воздействовать на источники и факторы риска, и, следовательно, не может оказывать влияние на вероятность наступления и последствия их реализации.
- Ограничения внутренней среды, которые включают:
  - а) отсутствие достаточного количества статистических данных для оценки рисков с требуемой степенью точности;
  - б) отсутствие достаточных условий и механизмов для эффективного информационного обмена;
  - в) наличие человеческого фактора в процессе управления рисками;
  - г) ограничение ресурсов (сил и средств) и связанная с этим необходимость учитывать затраты и выгоды при принятии решений по реагированию на риск.

Система управления рисками Общества строится на следующих принципах:

- Создание и защита ценностей Общества. СУР способствует достижению целей и улучшению производительности, обеспечению здоровья и безопасности человека, безопасности всех видов деятельности Общества, соблюдению правовых и нормативных требований, охране окружающей среды, повышению качества услуг, эффективности операций, управления и репутации.
- Управление рисками является неотъемлемой частью всех организационных процессов. Управление рисками не является обособленной самостоятельной деятельностью, которая отделена от основной деятельности и процессов в организации. Управление рисками – это часть обязательств руководства и неотъемлемая часть всех организационных процессов, включая стратегическое планирование и все процессы управления проектами и изменениями.
- Управление рисками является частью процесса принятия решений. Процессы планирования и принятия решений осуществляются с учетом всесторонней оценки рисков. Риски увязаны с целями Общества и его ДЗО.
- Управление рисками является систематическим, структурированным и своевременным. Управление рисками представляет собой непрерывный циклический процесс. Систематическое, регулярное и структурированное управление всеми типами рисков осуществляется по всем ключевым областям деятельности, на всех уровнях управления Обществом. При этом информация о выявленных рисках должна своевременно представляться лицам, уполномоченным принимать соответствующие решения.
- Управление рисками основывается на наилучшей доступной информации. СУР основывается на информации источников, таких как исторические данные, опыт, обратная связь заинтересованных лиц, наблюдения, прогнозы и экспертные оценки. Тем не менее, принимающие решения органы должны информировать друг друга о том, следует ли принимать во внимание, какие-

- либо ограничения и допущения данных, используется ли моделирование и возможно ли расхождение мнений между экспертами.
- Управление рисками является адаптируемым. Обществом должны обеспечиваться условия для постоянного развития СУР с учетом необходимости решения новых задач, возникающих в результате изменения внутренних и внешних условий функционирования Общества.
  - Управление рисками является прозрачным и учитывает интересы всех заинтересованных сторон. Надлежащее и своевременное участие заинтересованных сторон, в частности, лиц, принимающих решения на всех уровнях управления, гарантирует, что СУР функционирует на необходимом и достаточном уровне эффективности, а также отвечает современным требованиям.
  - Управление рисками является динамичным, итеративным (повторяющимся) и реагирующим на изменения. Управление рисками непрерывно распознает изменения и реагирует на них. Как только происходит внешнее или внутреннее событие, ситуация или знания изменяются, осуществляется мониторинг и пересмотр рисков, включение новых рисков, изменение или исключение существующих рисков.
  - Управление рисками способствует повышению эффективности управления. Общество разрабатывает и применяет стратегии совершенствования управления рисками одновременно с совершенствованием других процессов. Общество стремится к повышению уровня зрелости СУР наравне с повышением эффективности системы внутреннего контроля.
  - Ответственность за управление рисками. Все участники СУР несут ответственность за выявление, оценку, анализ и непрерывный мониторинг рисков в рамках своей компетенции, а также ответственность за разработку, внедрение мероприятий по управлению рисками и мониторинг эффективности таких мероприятий.
  - Принцип оптимальности. Анализируется соотношение затрат на внедрение мероприятий по управлению рисками и эффекта от реализации этих мероприятий, в том числе соответствие между уровнями сложности СУР и уровнем сложности и степени важности объекта, который подвергается анализу с точки зрения рисков. Объем и сложность мер по управлению рисками должны являться необходимыми и достаточными для выполнения задач и достижения целей функционирования СУР. Снижение негативных последствий и (или) вероятности реализации риска в первую очередь производится в отношении рисков с высокой степенью их реализации и существенности потерь.
  - Единство методологической базы. Управление рисками (выявление, анализ, оценка, мониторинг, разработка и внедрение мероприятий по управлению рисками) осуществляется на основе подходов и стандартов, единых для всех структурных подразделений Общества и ДЗО.

Участники процесса управления рисками в Обществе, их функции и организация взаимодействия:

СУР включена во все бизнес-процессы Общества и предполагает построение многоуровневой системы со следующими участниками СУР:

- Совет директоров,
- Комитет по аудиту и рискам,
- Исполнительный орган (Генеральный директор),
- Ответственное должностное лицо по внутреннему аудиту,

- Ответственное должностное лицо по управлению рисками,
- Руководители направлений и структурных подразделений,
- Работники структурных подразделений.

Совет директоров в рамках реализации Политики:

- утверждает внутренние документы Общества, определяющие организацию и функционирование СУР;
- утверждает Политику управления рисками;
- организует не реже 1 раза в год анализ и оценку функционирования СУР.

Комитет по аудиту и рискам:

Определяет политику Общества в сфере управления рисками, посредством предварительного рассмотрения вопросов, связанных с принятием решений по управлению рисками, а также иных вопросов, отнесенных к компетенции Комитета по аудиту и рискам, в том числе:

- рекомендация к принятию Политики управления рисками;
- рассмотрение, анализ эффективности и определение необходимости изменения СУР;
- рассмотрение отчетов владельцев рисков и ответственного должностного лица по управлению рисками, вынесение рекомендаций относительно полноты и корректности анализа рисков, эффективности работы по мониторингу рисков и контроля реализации мероприятий.

Исполнительный орган (Генеральный директор)

- обеспечивает создание и поддержание работоспособности эффективной СУР на основании единых подходов и стандартов, разработанных и утвержденных для Общества;
- отвечает за выполнение решений Совета директоров в сфере организации и функционирования СУР;
- утверждает бюджет на мероприятия по управлению рисками в пределах, согласованных решением Совета директоров;
- обеспечивает эффективное управление рисками в рамках текущей деятельности Общества;
- утверждает регламентирующие и методологические документы по вопросам организации и функционирования СУР, за исключением документов, утверждение которых отнесено к компетенции Совета директоров.

Ответственное должностное лицо по внутреннему аудиту в рамках Политики:

- выражает мнение об эффективности работы СУР;
- ежегодно представляет на рассмотрение Совету директоров отчет об эффективности СУР, формирует предложения по развитию и совершенствованию СУР.

Ответственное должностное лицо по управлению рисками (далее – «ОДЛ по УР») в рамках Политики:

- формирует планы и направления развития СУР;
- устанавливает требования к формату и полноте информации о рисках;

- проводит анализ (оценку) рисков и формирует предложения по стратегии реагирования и перераспределению ресурсов в отношении управления соответствующими рисками;
- ежегодно представляет на рассмотрение Совету директоров отчет об организации, функционировании и эффективности СУР, формирует предложения по развитию и совершенствованию СУР.

Руководители направлений и структурных подразделений Общества в рамках Политики:

- осуществляют своевременное выявление рисков;
- выбирают способы реагирования;
- обеспечивают своевременное выполнение мероприятий по управлению рисками;
- осуществляют регулярный мониторинг рисков;
- обеспечивают своевременное информирование ОДЛ по УР о результатах работы по управлению рисками;
- обеспечивают эффективное взаимодействие со смежными подразделениями по вопросам управления рисками;

Работники структурных подразделений – исполнители мероприятий по управлению рисками:

- своевременно выявляют и (или) минимизируют риски в соответствии с должностными инструкциями и регламентирующими документами;
- своевременно и в полном объеме выполняют мероприятия, направленные на управление рисками.

Эмитент и Группа не осуществляют деятельность на внешнем рынке, в связи с чем риски в данном пункте Проспекта описываются только для внутреннего рынка (рынка Российской Федерации).

Финансовое положение Эмитента, как головной компании Группы, в том числе его способность исполнять свои обязательства по Биржевым облигациям, существенно зависит от платежеспособности и финансового положения компаний Группы, поэтому риски рассматриваются в отношении Группы.

### **3.4.1. Отраслевые риски**

Среди наиболее значимых рисков, характерных для отрасли жилищного строительства, Эмитент выделяет следующие:

- 1) 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. Реализация данного риска может оказать негативное влияние на финансовые и операционные показатели Группы. 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.

- 2) Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые Группой в своей деятельности (более подробно влияние данного риска на деятельность Группы описано ниже);
- 3) Риск снижения спроса на жилье, по ряду причин, среди которых могут быть снижение уровня доходов населения, рост инфляции и повышение уровня цен на недвижимость или отмена госпрограммы льготной ипотеки. Снижение спроса на основной продукт Группы – жилье – может негативно повлиять на финансовое положение Группы и исполнение обязательств Эмитента по его ценным бумагам.

***Наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли на рынке Российской Федерации (так как Группа не осуществляет деятельности за пределами Российской Федерации информация об изменениях в отрасли за пределами Российской Федерации не приводится):***

- снижение потребительского спроса на жилье;
- изменение цен на жилье;
- изменение законодательства, а также приостановка / ухудшение условий программ льготной ипотеки;
- изменение цен на сырье и другие используемые ресурсы.

Для минимизации отраслевых рисков компании Группы стремятся сокращать сроки реализации проектов, привлекать долгосрочные кредиты для реализации проектов, осуществлять контроль и управление экономикой девелоперских проектов, фиксировать стоимость работ и материалов в долгосрочных контрактах, осуществлять непрерывный мониторинг изменений законодательства.

***Риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых группой эмитента в своей деятельности, их влияние на деятельность группы эмитента и исполнение обязательств по его ценным бумагам.***

Рост цен на материалы, оборудование и услуги, используемые Эмитентом и Группой в своей деятельности, может оказать влияние на себестоимость строительства и, соответственно, на рентабельность деятельности Группы. 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 Группы.

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

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

Таким образом, Эмитент оценивает влияние указанных выше рисков на деятельность и финансово-экономическое положение Группы в целом, а также на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам как незначительное.

***Риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги группы эмитента, и их влияние на деятельность группы эмитента и исполнение обязательств по его ценным бумагам:***

Существует риск снижения цен на строящееся жилье, это может быть вызвано снижением спроса и/или усилением конкуренции в строительной отрасли. Реализация данного риска, по мнению Эмитента, может в определенной степени негативно повлиять на деятельность Группы и ее финансовый результат, а также на исполнение Эмитентом обязательств по ценным бумагам. На территории Российской Федерации и Уральского федерального округа отмечается устойчивый рост цен на первичном рынке жилья, снижение и удержание на доступном для большинства населения уровне ставок по ипотечному жилищному кредитованию, а также введение и продление мер государственной поддержки для повышения доступности ипотечного кредитования. 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, реализация данного риска возможна в случае глобальных макроэкономических потрясений. В связи с этим вероятность реализации данного риска оценивается Эмитентом как маловероятная.

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 регионах, в которых Эмитент и подконтрольные Эмитенту компании, имеющие для него существенное значение, зарегистрированы в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:***

Эмитент и компании Группы зарегистрированы в качестве налогоплательщика в городе Челябинск Челябинской области, и на дату утверждения Проспекта основная



деятельность Группы сосредоточена на территории Российской Федерации, в Челябинской области.

По мнению Эмитента, страновые и региональные риски, связанные с ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации в стране может привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Группу, что может негативно сказаться в том числе и на способности Эмитента своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по своим ценным бумагам.

Влияние странового риска Российской Федерации, прежде всего, зависит от стабильности социально-экономической и геополитической ситуации, состояния правовой среды внутри страны. Также, в силу высокой степени глобализации мировой экономики, негативные события в мировой экономике и политике могут неблагоприятно отразиться на состоянии российской экономики. Данные факторы, а также экономическая и политическая нестабильность в России, изменения в мировой финансовой системе, меры санкционной политики, реализуемой мировым сообществом по отношению к российским организациям и предпринимателям, колебания мировых цен на нефть, курса рубля и т.п. все это может отрицательно сказаться на деятельности Группы, в том числе может существенно ограничивать доступ Группы к источникам финансирования и их видов, неблагоприятно влиять на покупательскую способность клиентов и привести к снижению спроса, а также к увеличению стоимости сырья и строительных материалов.

Челябинская область является центром и местом сосредоточения отраслей тяжелой и средней промышленности и относится к наиболее перспективным регионам с быстро растущей экономикой. Челябинская область занимает 9 место в национальном рейтинге инвестиционной привлекательности, составляемом Агентством стратегических инициатив в сотрудничестве с деловыми объединениями. Региону рейтинговым агентством АКРА присвоен кредитный рейтинг на уровне AA(RU). В Челябинской области по состоянию на конец 2022 года реализуется около 300 инвестиционных проектов, в рамках которых создается более 9 тыс. рабочих мест, в регионе один из самых низких показателей зарегистрированной безработицы.

Основными региональными рисками для деятельности Группы являются:

- Ухудшение демографической ситуации (в регионе с 2016 года ежегодно наблюдается убыль населения);
- Недостаток предложения земельных участков, пригодных для жилищного строительства.

С целью минимизации влияния данных рисков на деятельность Группы, Эмитент совместно с внешними инвесторами, с ассоциированными компаниями (не входящими в Группу) начинает географическую экспансию в новые регионы России (с 2021 года начаты проекты в Екатеринбурге).

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 и подконтрольные Эмитенту компании, имеющие для него существенное значение, зарегистрированы в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:***

Военные конфликты, введение чрезвычайного положения, забастовки могут привести к ухудшению положения национальной экономики России в целом и финансового положения Группы в частности, повлечь за собой снижение стоимости ценных бумаг Эмитента и негативно сказаться на его возможности своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по ценным бумагам. Риск введения чрезвычайного положения в регионе присутствия Группы оценивается как незначительный в связи с удаленностью регионов от зон вооруженных конфликтов. Вероятность введения чрезвычайного положения вследствие возникновения катастроф техногенного характера также оценивается как незначительная. Эмитент на постоянной основе проводит мониторинг ситуации в регионе присутствия для целей своевременного выявления указанных рисков и примет незамедлительные меры в случае их реализации.

***Риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых Эмитент и подконтрольные Эмитенту компании, имеющие для него существенное значение, зарегистрированы 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, а также подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, зарегистрированы в качестве налогоплательщиков и осуществляют 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**

***Риски, связанные с влиянием изменения валютного курса на финансовое положение группы эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели:***

Эмитент формирует свои активы и пассивы исключительно в валюте Российской Федерации, все 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. При этом Группа в своей деятельности использует импортные материалы и оборудование, доля импортных материалов в структуре себестоимости Группы составляет менее 2,5 процентов. Таким образом, повышение валютного курса может приводить к незначительному увеличению себестоимости продукции Группы, снижению чистой прибыли и рентабельности. В целом, риски, связанные с влиянием изменения валютного курса, оцениваются Эмитентом как низкие в связи с низкой долей прямой валютной составляющей в себестоимости и не окажут существенного влияния на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели Группы.

Вместе с тем, следует учитывать, что риски, связанные с влиянием изменения валютного курса, в большей степени находятся вне контроля Группы, а зависят от общеэкономической ситуации в стране.

В случае отрицательного влияния изменения валютного курса, Группа предпримет меры для полной замены импортных материалов на аналоги, производимые на территории Российской Федерации, не приводящие к ухудшению качества и проектных характеристик объектов строительства либо рассмотрит возможность соразмерного

повышения стоимости реализации своей продукции (строящегося жилья) с целью компенсации негативного эффекта от изменения валютного курса.

***Риски, связанные с влиянием изменения процентных ставок на финансовое положение группы эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели:***

Рост процентных ставок на финансовых рынках и рынках капитала, усиление волатильности на российских рынках, ухудшение общего инвестиционного климата в Российской Федерации могут негативно сказаться на стоимости заимствования для Группы.

В результате резкого роста ключевой ставки Банка России с 9,5% до 20% годовых в феврале 2022 года стоимость привлечения новых кредитов и займов (в том числе облигационных займов) и обслуживания части имеющихся кредитов также существенно возросла. Однако, эта мера имеет по ожиданию Эмитента краткосрочный характер и текущие ставки по действующим обязательствам Эмитент планирует скорректировать в ближайшей перспективе, с учетом того, что на дату утверждения настоящего Проспекта ключевая ставка Банка России составляет уже 7,5 % годовых. Более 60% обязательств Группы на конец первого полугодия 2022 года приходилось на облигации Эмитента, в том числе в июне 2022 года Эмитент начал размещение облигаций серии БО-П05 (регистрационный номер 4B02-05-12464-K-001P) на сумму 500 млн рублей со ставкой купона 24% годовых. Такая же высокая ставка предусмотрена по облигациям эмитента серии БО-002P-01 (регистрационный номер 4B02-01-12464-K-002P), размещение которых было начато в ноябре 2022 года. Ставка определена по обоим выпускам облигаций на первый год их обращения, в 2023 году Эмитент рассчитывает снизить процентную нагрузку по данным заимствованиям. Также Эмитент планирует увеличить долю более дешевого банковского проектного финансирования с целью достижения диверсификации и сбалансированности кредитного портфеля.

В результате повышения стоимости фондирования увеличиваются процентные расходы Эмитента, снижаются показатели рентабельности деятельности Группы.

Для минимизации процентных рисков, связанных с ростом ключевой ставки, с 2022 года Группа начала использовать производные финансовые инструменты, такие как опцион на процентную ставку Cap и Floor<sup>3</sup>, что позволяет зафиксировать минимум и максимум процентной ставки. Таким образом, компании Группы застраховали процентную ставку, используемую в кредитных обязательствах при проектом финансировании, от роста ключевой ставки Банка России.

Эмитент осуществляет оперативный мониторинг влияния действующих процентных ставок на показатели деятельности Группы и, в случае возникновения финансовых рисков, связанных с отрицательным влиянием изменения процентных ставок, будет предпринимать шаги, направленные на увеличение доходности операционной и финансовой деятельности и снижение долгового портфеля.

***Риски, связанные с влиянием инфляции на финансовое положение группы эмитента, в том числе на ликвидность, источники финансирования, ключевые финансовые показатели:***

Уровень инфляции влияет на стоимость финансирования, а также на себестоимость строительства. Таким образом, уровень инфляции влияет на финансовые результаты и ключевые финансовые показатели Группы. Рост инфляции как правило

---

<sup>3</sup> Cap (перевод с англ. яз.) – верхушка, Floor (перевод с англ. яз.) – пол. Опцион CAP и FLOOR – одновременная покупка опциона CAP, позволяющего снизить риск роста плавающей процентной ставки по кредиту выше определенного уровня, и продажа опциона FLOOR, позволяющего снизить процентную ставку по кредиту за счет получаемой премии по проданным опционам.

сопровождается ростом стоимости фондирования, что может оказать негативное влияние на ликвидность. Согласно данным статистики уровень инфляции за 2019 год составил 3,05%, за 2020 год – 4,91%, за 2021 год – 8,39%, за 2022 год – 11,94%. По прогнозам Минэкономразвития инфляция в РФ по итогам 2023 года составит 5,5%, в 2024 году – 4,0%, в 2025 году – 4,0%.

Существенное увеличение общего роста цен в результате инфляционных процессов может привести к росту затрат Эмитента, увеличению стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. В результате указанного негативного влияния у Эмитента могут возникнуть сложности со своевременным исполнением обязательств по ценным бумагам. С другой стороны, рост инфляции может стимулировать спрос на недвижимость, как эффективное средство сбережения накоплений в условиях обесценения денежных средств.

По мнению Эмитента, критическое значение инфляции, которое может оказать существенное негативное влияние на деятельность Группы и на возможность осуществления выплат по ценным бумагам Эмитента, находится на уровне более 25% годовых. На дату утверждения Проспекта денежно-кредитная политика РФ направлена на сдерживание инфляции, что снижает вероятность достижения критического, по мнению Эмитента, уровня инфляции.

В случае значительного роста инфляции, 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 2021 и 2022 годов направил часть прибыли на формирование резервного фонда и далее планирует пополнять резервный фонд в том числе для целей уменьшения риска, связанного с инфляцией.

*Показатели консолидированной финансовой отчетности эмитента, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков, указанных в настоящем пункте. Вероятность возникновения финансовых рисков и характер изменений в отчетности:*

| <b>Риск</b>                      | <b>Вероятность возникновения</b> | <b>Показатели отчетности, наиболее подверженные влиянию данного риска и характер изменений</b>   |
|----------------------------------|----------------------------------|--|
| Валютный риск                    | Низкая                           | в случае снижения стоимости российской валюты себестоимость продаж может увеличиться, вследствие чего уменьшится прибыль и общий совокупный доход  |
| Риск изменения процентных ставок | Умеренная                        | Рост процентных ставок может привести к увеличению финансовых расходов Группы, к снижению прибыли и общего совокупного дохода  |
| Инфляционный риск                | Умеренная                        | Рост инфляции может привести к краткосрочному росту выручки Группы в следствии повышения спроса на недвижимость как объект инвестиций. Финансовые расходы напротив могут увеличиться ввиду роста стоимости финансирования проектов, себестоимость продаж также вырастет по причине удорожания используемых материалов, как результат, прибыль и общий совокупный доход снизится. |

#### **3.4.4. Правовые риски**

***Правовые риски, связанные с деятельностью группы эмитента, в том числе риски, связанные с текущими судебными процессами, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение), а также риски, связанные с изменениями:***

***валютного законодательства:***

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

***законодательства о налогах и сборах:***

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 и Группы. В настоящее время в Российской Федерации проводится политика упрощения системы налогообложения и снижения налоговой нагрузки. Риск изменения налогового законодательства в сторону ужесточения, незначителен.

***правил таможенного контроля и таможенных 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 (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение), а также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):***

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) отсутствуют, поскольку основная деятельность этих компаний не подлежит лицензированию. У Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

***Риски, связанные с судебной практикой по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью группы эмитента, которые могут негативно сказаться на результатах ее финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует эмитент (подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение).***

Эмитент и подконтрольные ему компании, имеющие существенное значение для Эмитента, не участвуют в судебных процессах, способных оказать влияние на деятельность Группы.

Возможность изменения судебной практики, связанной с деятельностью Группы, по мнению Эмитента, незначительная и не окажет существенного влияния на деятельность Группы.

В случае изменения судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Группы, Эмитент намерен планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Для надлежащего правового обеспечения деятельности Эмитента и компаний Группы и для минимизации правовых рисков осуществляется постоянный мониторинг нормативных актов, регулирующих деятельность Группы, а также судебной практики, касающейся толкования и применения данных актов при рассмотрении конкретных споров или обобщении правоприменительной практики. При этом мониторинг проводится не только по уже вступившим в силу нормативным актам, но и по проектам нормативных актов, которые будут приняты в будущем. По результатам такого мониторинга могут быть приняты меры для снижения негативных последствий вступления в силу того или иного нормативного акта.

### **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 Группы, напрямую влияющий на успешность бизнеса.

Риск потери деловой репутации Эмитент оценивает, как возможный и оказывающий значимое влияние на результаты деятельности Группы. Поскольку основной вид деятельности Группы связан со строительством доступного жилья эконом- и комфорт-класса для широкого круга потребителей, то наличие негативной информации об Эмитенте и Группе может повлечь за собой снижения спроса на реализуемое Группой жилье, что несомненно скажется на ее финансовом результате и на количестве клиентов.

Реализация данного риска, по мнению Эмитента, маловероятна, так как Группа прилагает все усилия для минимизации вероятности возникновения данного риска, в частности Группа:

Для снижения вероятности реализации репутационного риска Группа придерживается принципа реализации сделок на основе безупречной юридической чистоты. Договоры заключаются с покупателями в формате ДДУ (договоров долевого участия) с использованием счетов эскроу, в рамках Федерального закона от 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и подлежат обязательной государственной регистрации, только после которой взимается оплата стоимости квартиры. Это является надежным инструментом защиты прав участника долевого строительства и гарантия того, что все клиенты получают свои квартиры. Бизнес Группы был построен командой профессионалов, зарекомендовавших себя на рынке и реализовавших масштабные инвестиционные проекты комплексного строительства в России. Также Группа особое внимание уделяет:

- Своевременному и качественному исполнению договорных обязательств перед клиентами Группы.
- Своевременным расчетам с кредиторами.
- Ведению взвешенной кредитной, инвестиционной и рыночной политики.
- Соблюдению законодательства РФ.
- Регулярной проверке контрагентов.
- Качественному подбору квалифицированного персонала.

Репутационный риск акционеров Эмитента, 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

Неправильные ожидания относительно перспектив развития экономики страны в целом и отрасли жилищного строительства в частности, долгосрочных структурных изменений спроса и предложения на рынках присутствия, а также рынках ресурсов и труда в регионах присутствия Эмитента могут привести к ошибкам при принятии решений, определяющих стратегию Группы.

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. При Совете директоров Эмитента сформирован Комитет по стратегии и инвестициям. Комитет по стратегии и инвестициям является вспомогательным постоянно действующим коллегиальным совещательным органом Совета директоров, созданный с целью объективного и независимого информирования членов Совета директоров о результатах работы внутренних и внешних аудиторов для обеспечения со стороны Совета директоров контроля систем управления рисками, оптимального и независимого выбора кандидатур аудиторов Общества, предварительного рассмотрения вопросов, связанных с принятием решений по управлению рисками, а также иных вопросов, отнесенных к компетенции Комитета.

К компетенции Комитета по стратегии и инвестициям относится рассмотрение следующих вопросов:

- 1) взаимодействие с исполнительными органами Общества с целью контроля подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества;
- 2) рассмотрение и урегулирование разногласий между Аудитором Общества и представителями исполнительного органа Общества по вопросам, касающимся финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества в случае, если принятие согласованного решения по указанным вопросам не достигнуто в рабочем порядке;
- 3) проведение специальных встреч членов Комитета с членами Ревизионной комиссии Общества и/или Аудитором Общества для обсуждения и выработки совместных рекомендаций по существенным вопросам финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества
- 4) рассмотрение финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества за год, составленной в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, и подготовка рекомендаций;
- 5) рассмотрение Годового отчета Общества и выработка рекомендаций по вопросу предварительного утверждения отчета Советом директоров;
- 6) осуществление надзора за системой внутреннего контроля в части подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности, а также за системой внутреннего аудита в целом и системой управления рисками, и подготовка рекомендаций по их совершенствованию;
- 7) подготовка рекомендаций Совету директоров по кандидатуре Аудитора Общества для вынесения на рассмотрение годовым общим собранием акционеров, а также утверждение условий договора и размера вознаграждения Аудитора Общества;
- 8) осуществление надзора за независимостью и объективностью Аудитора Общества, за эффективностью проведения внешнего аудита, в том числе рассмотрение и урегулирование проблем, препятствующих осуществлению аудита (например, вследствие ограничения аудиторских процедур и/или доступа к информации);
- 9) рассмотрение и оценка аудиторского заключения по финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества за год, составленной в соответствии с

требованиями законодательства Российской Федерации, предоставляемого на годовое общее собрание акционеров Общества;

- 10) рассмотрение отчета о деятельности ОДЛ по внутреннему аудиту, отчетов владельцев рисков и ОДЛ по УР, не реже одного раза в год и их оценка;
- 11) ознакомление и рассмотрение существенных проблем и/или нарушений, выявленных внутренним и внешним аудиторами Общества, и оценка действий исполнительного органа по решению/устранению указанных проблем с позиции своевременности и адекватности предпринятых мер; формирование рекомендаций в случае, если в результате действий исполнительного органа проблема не решена.

По решению Совета директоров на рассмотрение Комитета могут быть вынесены и другие вопросы, относящиеся к сфере его деятельности.

При рассмотрении вопросов компетенции Комитета и принятии решений по ним, Комитет руководствуется интересами и общей стратегией развития Общества.

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 (метод стратегического планирования, заключающийся в выявлении факторов внутренней и внешней среды организации и разделении их на четыре категории: сильные стороны, слабые стороны, возможности и угрозы) 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.

Тем не менее, Эмитент понимает, что нельзя исключить стратегических ошибок, обусловленных возможностью ухудшения экономической и геополитической ситуации в стране и отрасли, связанной с трудно прогнозируемыми событиями, такими, как пандемия коронавирусной инфекции COVID-19, санкционное давление со стороны иностранных государств на РФ или другие резко негативные события общемирового и общестранового масштаба.

При реализации стратегического риска будет проводиться пересмотр и (или) корректировка ранее принятых стратегических планов и (или) решений.

Эмитент на регулярной основе оценивает свое положение в отрасли, и адаптирует свою бизнес-модель.

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

*Риски, свойственные исключительно группе эмитента, в том числе риски, связанные с:*

*отсутствием возможности продлить действие лицензий эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы)*

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, либо лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы) отсутствуют, поскольку основная деятельность этих компаний не подлежит лицензированию. У



Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

***возможной ответственностью эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) по обязательствам третьих лиц, в том числе подконтрольных эмитенту:***

Группа предоставляет обеспечение только по обязательствам дочерних и подконтрольных Эмитенту обществ. Производственные процессы и взаимодействие компаний Группы налажены, в связи с чем, Эмитент расценивает возможность возникновения риска ответственности по долгам дочерних и подконтрольных обществ, как маловероятную.

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

У Группы отсутствуют потребители, на которых приходится не менее чем 10 процентов выручки от продажи. Основными потребителями услуг Группы 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.

***реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий:***

Эмитент уделяет существенное внимание информационной безопасности и предпринимает меры по ее повышению, в том числе за счет регулярного тестирования и совершенствования применяемых информационных технологий.

По мнению Эмитента, риск информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий, в отношении Группы минимальный.

***негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) на окружающую среду:***

Деятельность Группы связана с воздействием на окружающую среду, обусловленным строительством и результатами.

Производственно-хозяйственная деятельности Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, осуществляется с заботой о природе и сохранением природной среды для будущих поколений людей, которые будут жить в построенных домах, поэтому Группа оптимизирует процессы и технологии, сокращает использование ресурсов и бережно относится к существующим экосистемам.

По мнению Эмитента, риски, связанные с негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности Эмитента и подконтрольных Эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение, на окружающую среду, незначительны и находятся под контролем Эмитента.

***воздействием на производственно-хозяйственную деятельность эмитента (подконтрольных эмитенту организаций, имеющих для него существенное значение) стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий:***

Регионы, в которых Эмитент и подконтрольные Эмитенту организации, имеющие для него существенное значение, осуществляют 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 возможным воздействием стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий Эмитент оценивает, как незначительные.

**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, дата погашения по которым на дату подписания меморандума не наступила:

|   | Биржевые облигации серии БО-П04    | Корпоративные облигации серии 002P | Биржевые облигации серии БО-П05    | Биржевые облигации серии БО-002P-01 |
|---|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации | 4B02-04-12464-K-001P от 18.12.2020 | 4-02-12464-K от 13.08.2021         | 4B02-05-12464-K-001P от 20.06.2022 | 4B02-01-12464-K-002P от 03.11.2022  |
| ISIN  | RU000A102KR3                       | RU000A103N19                       | RU000A104WA0                       | RU000A105DS9                        |
| Объем выпуска, руб.   | 500 000 000                        | 500 000 000                        | 500 000 000                        | 500 000 000                         |
| Дата начала размещения  | 23.12.2020                         | 07.09.2021                         | 23.06.2022                         | 08.11.2022                          |
| Дата погашения  | 20.12.2023                         | 02.09.2025                         | 19.06.2025                         | 03.11.2026                          |
| 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 погашенных выпусках облигаций Эмитента (и его правопродшественника – ООО АПРИ «Флай Плэнинг»):

**1. Вид ценных бумаг: Биржевые облигации серии БО-01**

Иные идентификационные признаки облигаций: Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя серии БО-01 с обязательным централизованным хранением

Эмиссионные документы: Решение о выпуске ценных бумаг от 12.03.2018г.,  
Изменения в решение о выпуске ценных бумаг от 19.12.2018г.

Идентификационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4B02-01-00364-R от 20.03.2018г

ISIN: RU000A0ZZ2V1

Количество ценных бумаг выпуска, штук: 200 000 (Двести тысяч)

Номинальная стоимость одной облигации, руб.: 1 000 (Одна тысяча)

Объем выпуска, руб.: 200 000 000

Дата погашения: 11.04.2019г.

Уровень листинга: 3-й уровень, дата включения – 20.03.2018г.

## 2. Вид ценных бумаг: Биржевые облигации серии БО-П01

Иные идентификационные признаки облигаций: Документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П01

Эмиссионные документы: 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-001P от 06.08.2018г.

ISIN: RU000A1003E6

Количество ценных бумаг выпуска, штук: 200 000 (Двести тысяч)

Номинальная стоимость одной облигации, руб.: 1 000 (Одна тысяча)

Объем выпуска, руб.: 200 000 000

Дата погашения: 27.01.2022г.

Уровень листинга: 3-й уровень, дата включения – 06.08.2018г.

## 3. Вид ценных бумаг: Биржевые облигации серии БО-П02

Иные идентификационные признаки облигаций: Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П02.

Эмиссионные документы: Программа биржевых облигаций от 06.07.2018г.,  
Изменения в Программу биржевых облигаций от 19.12.2018г., Условия выпуска биржевых облигаций от 03.07.2019г.

Идентификационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4B02-02-12464-K-001P от 04.07.2019г.

ISIN: RU000A100K64

Количество ценных бумаг выпуска, штук: 300 000 (Триста тысяч)

Номинальная стоимость одной облигации, руб.: 1 000 (Одна тысяча)

Объем выпуска, руб.: 300 000 000

Дата погашения: 06.07.2022г.

Уровень листинга: 3-й уровень, дата включения – 04.07.2019г.

## 4. Вид ценных бумаг: Биржевые облигации серии БО-П03

Иные идентификационные признаки облигаций: Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П03.

Идентификационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4B02-03-12464-K-001P от 05.11.2019

ISIN: RU000A101178

Количество ценных бумаг выпуска, штук: 400 000 (Четыреста тысяч)

Номинальная стоимость одной облигации, руб.: 1 000 (Одна тысяча)

Объем выпуска, руб.: 400 000 000

Дата погашения: 10.11.2022г.

Уровень листинга: 3-й уровень, дата включения – 14.11.2019г.

По всем размещенным выпускам облигаций Эмитент своевременно и в полном объеме исполнял обязательства. Случаи дефолта или технического дефолта отсутствовали.