

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

---

*биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-002Р-01, с возможностью досрочного погашения по усмотрению эмитента, со сроком погашения в 1 456-й (Одна тысяча четыреста пятьдесят шестой) день с даты начала размещения биржевых облигаций, 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 4В02-01-12464-К-002Р от 03.11.2022 г.*

---

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

Генеральный директор

В.В. Савченков

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

## Оглавление

1. Общие сведения об эмитенте .....	3
1.1. Основные сведения об эмитенте (полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации). .....	3
1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента. ....	3
1.3. Стратегия и планы развития деятельности эмитента. ....	6
1.4. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента. ....	7
1.5. Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений. ....	11
1.6. Указывается структура акционеров/участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента), сведения об органах управления (совет директоров, коллегиальный исполнительный орган) и сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента (по каждому из органов управления и соответствующему лицу раскрывается их персональный состав с указанием всех должностей, занимаемых таким лицом за последние пять лет). 12	
1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента). ....	16
2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента .....	17
2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года. ....	17
2.2. Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мер (действиях), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.....	17
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года. ....	23
2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.....	25
2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату. ....	26
2.6. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента. ....	27
3. Сведения о размещаемых (размещенных) ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним 28	
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. 28	
3.2. Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств (указывается при размещении). ....	28
3.3. Источники исполнения обязательств по ценным бумагам. ....	28
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.....	29
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. ....	36
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. ....	37

## 1. Общие сведения об эмитенте

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

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

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

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

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

ИНН – 7453326003

ОГРН – 1197456003360

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

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

Дата государственной регистрации – 23.01.2019г.

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

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

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

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

➤ В 2022 году ГК АПРИ «Флай Плэнинг» вышли на **первое место по объемам строительства в Челябинской области** по данным Дом.РФ и ЕРЗ.РФ

➤ ГК АПРИ «Флай Плэнинг» отмечена дипломами на конкурсе «Строитель года-2022». Конкурс ежегодно проводится Челябинским региональным союзом строителей, и каждый год «Флай Плэнинг» удостоивается наград. В 2021 г. дипломами отмечены сразу два проекта группы в номинациях:

- «**Лучший реализованный проект по созданию современной комфортной инфраструктуры в сфере малоэтажного жилищного строительства**» за создание комфортных условий проживания и пляжного отдыха дипломом победителя отмечен новый город «**ТвояПривилегия**»;

- «**Лучший реализованный проект в сфере комплексного многоэтажного жилищного строительства**» за создание комфортных условий проживания дипломом участника отмечен ЖК «**Парковый Премиум**».

➤ По итогам 2021 года в рамках РСН-2022 на Градостроительном конкурсе жилых комплексов-новостроек ТОП ЖК-2022 ЖК «ТвояПривилегия» от ГК АПРИ «Флай Плэнинг» отмечен дипломами призеров в двух номинациях:

- 2 место в номинации «**Лучший жилой комплекс-новостройка в Уральском ФО, малоэтажные дома**»

- 3 место в номинации «**Лучший жилой комплекс-новостройка в Челябинской области, доступное жилье**»

### **2020 ГОД**

➤ В 2020 г. было введено в эксплуатацию 94 294 кв. м. жилья, и **по объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2020г. Компания заняла 1 место в рейтинге застройщиков Челябинской обл.** (источник: ЕРЗ РФ - Единый ресурс застройщиков, <https://erzrf.ru/>).

➤ В августе 2020г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» заняло **1 место в номинации «Технический заказчик»** в смотре-конкурсе «Организация строительного производства», проводимом СРО ССК УрСиб.

➤ В апреле 2020г. Жилой комплекс «Привилегия» от АПРИ Флай Плэнинг получил диплом призера (второе место) в номинации «**Лучший жилой комплекс-новостройка в Челябинской области, доступное жилье**» в самой масштабной в России премии в области жилищного строительства — Ежегодного градостроительного конкурса жилых комплексов-новостроек ТОП ЖК.

### **2019 ГОД**

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

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

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

### **История ГК АПРИ «Флай Плэнинг» на финансовых рынках**

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

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

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

➤ В 2019-2022 размещены пять выпусков биржевых облигаций в рамках **Программы биржевых облигаций серии 001Р** 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.)

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

➤ Выпуски серии БО-П01 и БО-П02 на общую сумму 500 млн руб. погашены в полном объеме в 2022 году.

➤ На сегодняшний день в обращении находятся **4 выпуска на общую сумму 1,6 млрд руб.** с учетом амортизации.

➤ Привлеченные средства были направлены на строительство жилых кластеров и развитие инфраструктуры Клубного поселка «Твоя Привилегия».

➤ В июле 2022г. зарегистрирована **Программа биржевых облигаций серии 002P** на общую сумму 10 млрд. 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 30 июня 2022 года Группа состояла из материнской компании и 4 юридических лиц:

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

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

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

## **Реализованный и текущий портфель проектов 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 «Твоя Привилегия» (г. Челябинск)** - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой.

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

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

Строительство стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени введено 177 тыс. кв. м, 90 жилых домов. **Строительство первой очереди Проекта планируется завершить в 2022 г.**

В 2021 году был приобретен участок под реализацию второй очереди строительства поселка общей площадью 405 878 кв.м. жилья. В настоящее время получены разрешения на строительство 130 тыс. кв. м., ведется работа по строительству 1 этапа реализации Проекта.

### **Срок реализации второй очереди Проекта 2021-2026 гг.**

Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект Группы, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под эскроу-счета.

**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».

Введено в эксплуатацию 43 511 кв. м жилья, 6 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 2023 гг.** Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%)

**4. «Сургут. Федоровский» (ХМАО-Югра)** - проект строительства 19 тыс. кв.м. в поселке Федоровский Сургутского района в категории «Эконом+». Получены разрешения на строительство. **Завершение реализации проекта в 2022-2023 гг.** Проект реализуется совместно с партнерами, доля Группы составляет 50%.

**5. «45-й квартал» (г. Екатеринбург)** – проект строительства 286,5 тыс. кв.м. жилья в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв м жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства «45 квартал» представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами ежедневной инфраструктуры.

В настоящее время ведётся работа по строительству первой очереди проекта площадью 65 тыс. кв.м. **Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.**

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

**6. «О. Русский» (г. Владивосток)** – в 2022 году Группа приобрела права аренды земли для реализации проект строительства около 78 100 кв. м. В настоящее время ведется работа по проектированию. **Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.**

**7. «Дом на Труда», (г. Челябинск)** – проект строительства 36 184 кв. м в самом центре города Челябинска на ул. Труда. ЖК будет включать несколько домов с жилой и коммерческой недвижимостью. Планируется использование нестандартных решений: интересные фасады, террасы на крышах, эксплуатируемые кровли, террасированные квартиры, решения по организации мест общего пользования, сквозные проходы. В настоящее время ведется работа по проектированию. Группа планирует выкупить 100% доли в проекте к концу 2022 года. **Сроки реализации проекта 2022-2024 гг.**

**8. ЖК «Притяжение» (г. Челябинск)** – проект строительства общей площадью 200 тыс. кв.м жилья. В настоящее время ведутся переговоры по условиям участия в проекте и проектному финансированию. **Сроки реализации проекта 2022-2027гг.**

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

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

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

**Стратегические планы развития деятельности эмитента:**

1. Завершение начатых строительных проектов в плановые сроки с достижением заданных ориентиров по скорости продаж и маржинальности проектов.
2. Диверсификация проектов в регионах присутствия.
3. Расширение флагманского проекта - клубный поселок «ТвояПривилегия», строительство второй очереди.
4. Выход в 2022-2025 гг. на новые для компании рынки; в качестве приоритетных направлений развития компания видит для себя запуск строительных проектов в Свердловской и Московской областях, Приморском крае.
5. Привлечение стратегического финансирования на рынке публичного капитала и переход в статус публичной компании (IPO акций компании), с целью масштабирования проектов компании.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Динамика ввода в действие жилых домов в % к среднемесячному значению 2019 года<sup>1</sup>



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

За январь-сентябрь 2022г. уже введено в эксплуатацию 79 млн кв. м, что составило 126,5% к аналогичному показателю за январь-сентябрь 2021 года.

По прогнозам ДОМ.РФ в 2022 году ввод жилья сохранится на уровне прошлого года (93 млн кв. м). В результате объем жилья в стадии строительства составит 95-100 млн кв. м, что сопоставимо с 2021 г

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

За январь-сентябрь 2022г. уже введено в эксплуатацию 1,5 млн кв. м, что составило 120,9% к аналогичному показателю за январь-сентябрь 2021 года.

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

По данным Росстата, в II кв. 2022 г. номинальный рост цен на строящееся жилье замедлился до 6,5% (в I кв. 2022 г. – 8%) в условиях приостановки роста стоимости строительства.

В 2021 году застройщиками - юридическими лицами возведено 696 тыс. кв. метров жилья в регионе; из данного объема Эмитентом введено – 9,2%. За январь-сентябрь 2022г. данный показатель составляет – 3,15%<sup>3</sup>

По прогнозам ДОМ.РФ продажи в новостройках будут восстанавливаться в II пол. 2022 г. по мере роста выдачи ипотеки после снижения рыночных ставок. В целом за 2022 г. количество зарегистрированных ДДУ сохранится на уровне прошлого года (0,6 млн шт.) В II пол. 2022 г. в условиях превышения предложения над спросом рост цен на жилье будет минимальным. В целом за 2022 г. цены на новостройки вырастут не более чем на 15-20%.<sup>4</sup>

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

<sup>2</sup> <https://www.gks.ru/folder/14458>

<sup>3</sup> <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/chelyabinskaya-oblast?topType=1&date=2022>

<sup>4</sup> [Аналитика рынка | ДОМ.РФ \(xn--d1aqf.xn--p1ai\)](#)



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

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

С июля 2021 года, после модификации программы «Льготной ипотеки», **спрос на новостройки практически не изменился по сравнению с прошлым годом** и вырос по сравнению с «доковидным» 2019 г.<sup>5</sup>

Во второй половине 2022 г. по мере роста выдачи ипотеки продажи в новостройках будут восстанавливаться. По оценкам ДОМ.РФ, количество зарегистрированных населением ДДУ на жилые помещения в 2022 г. сохранится на уровне прошлого года (0,6 млн шт.)

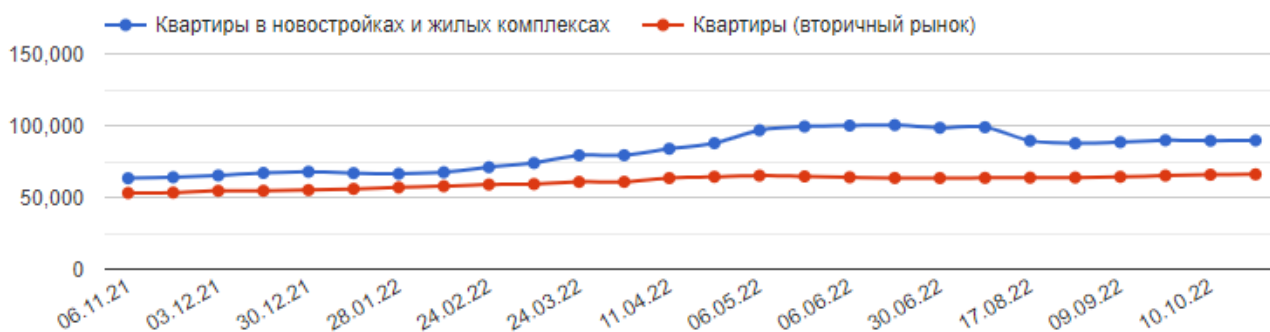
По данным Центрального Банка России, общий объем ипотечных жилищных кредитов, выданных жителям Челябинской области за 2021 год, превысил 108 млрд рублей, что на 29,7% больше, чем в 2020 году.<sup>6</sup>

Тем не менее, динамика рынка недвижимости связана и во многом повторяет динамику рынка ипотечного кредитования. В апреле-мае 2022 в ипотечном кредитовании наблюдалось снижение объема выдачи ипотечных кредитов, вызванное общей неопределенностью и повышением процентных ставок.

С начала июня 2022 года наблюдается увеличение спроса потенциальных покупателей и положительная динамика по количеству заявок на ипотечные продукты.

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

#### Динамика цены продажи квартир в г. Челябинске в новостройках и жилых комплексах, и на вторичном рынке, цена за кв. м<sup>7</sup>



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

В 2022 году ГК АПРИ «Флай Плэнинг» вышла на **первое место по объемам строительства в Челябинской области** по данным Дом.РФ и ЕРЗ.РФ

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

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2021 года компания начала осваивать новые рынки, в частности, стартовала инвестиционная стадия реализации проектов в г. Екатеринбурге и

<sup>5</sup> [Обзор многоквартирного жилищного строительства в Российской Федерации \(xn--d1aqf.xn--p1ai\)](#)

<sup>6</sup> [Итоги 2021 года \(gov74.ru\)](#)

<sup>7</sup> [График и динамика цен продажи квартир в Челябинске. \(restate.ru\)](#)

Сургутском районе Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, в 2022 году компания вышла в новый регион с проектом в г. Владивосток, о. Русский.

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.

В Челябинске ГК АПРИ «Флай Плэнинг» для реализации своих проектов использует наиболее экологически чистые и традиционно популярные направления. Прежде всего северо-западное (именно здесь строятся основные проекты компании ЖК «ТвояПривилегия» и ЖК «Парковый Премиум»)

При этом для привлечения наибольшего потока клиентов проекты реализуются в парадигме комплексного освоения территории: строительство не только жилья, но и совместно и по заказам муниципальных образований, школ, спортивных и досуговых учреждений. Это в свою очередь позволяет удовлетворить большинство базовых потребностей потенциальных клиентов.

Так же стоит отметить, что при реализации своих проектов Группа компаний использует новые для Челябинска решения являясь единственной компанией города, предлагающей рынку наряду с традиционными типами квартир и технологий строительства и целый ряд инноваций:

1) Разнообразные планировочные решения (в том числе квартиры с террасами, квартиры с отдельным входом и квартиры с террасами на крыше).

2) Кирпичные дома.

3) Улучшенную отделку фасадов.

4) Инновационные решения в организации мест общего пользования.

Основными конкурентами по объему текущего строительства в настоящее время на строительном рынке Челябинской области являются компании, близкие по размеру и специфике бизнеса: ГК Голос Девелопмент, ГК White Group, СК НИКС, ЭкоСити.

Доля ГК АПРИ «Флай Плэнинг» в регионе по объему текущего строительства – 17,8%

Средняя стоимость кв. м в проектах Группы:

- ТвояПривилегия от 86 тыс. руб. за 1 кв. м,
- Парковый Премиум от 76 тыс. руб. за 1 кв. м

Средняя стоимость кв. м в Челябинске - 70 тыс руб за 1 кв.м

Аналогичную стратегию компания использует и на рынках других регионов.

В частности, в Екатеринбурге, начато строительство новых ЖК в районе Академический. Именно на этот район по итогам 9 месяцев 2022 года пришлась наибольшая доля всех сделок, проведенных в Екатеринбурге. При этом Группа предложит рынку Екатеринбурга принципиально новый подход: строительство 3-этажных кирпичных домов класса комфорт+ с уникальными планировками квартир, фасадными решения и организацией мест общего пользования

Выбор данной территории продиктован возможностью участвовать в более маржинальных проектах при использовании сформированной ресурсной базы из-за небольшой удаленности от домашнего региона (190 км), высокой средней стоимостью жилья (на 50-60% выше, чем в Челябинской области) и доходами населения (на 40-50% выше, чем в Челябинской области).

Средняя стоимость кв. м в Академическом районе 100-120 тыс. руб. за 1 кв. м

Основными конкурентами по объему текущего строительства в настоящее время на строительном рынке Челябинской области являются компании-лидеры регионального рынка, близкие по размеру и специфике бизнеса или крупные федеральные игроки: ТЕН

Девелопмент, ГК Кортрос, ГК Атомстройкомплекс, Форум-Групп, ГК Астра, ПИК, ЛСР Брусника, Эталон.

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

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

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

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

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

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

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

7. **Устойчивое финансовое положение Компании**. Уставный капитал Компании составляет 475 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль на 30.06.2022г. - 1 300 265 тыс. руб. (КФО МСФО за 1 п.г. 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.**

По состоянию на 30.06.2022 г. Эмитент имеет подконтрольные организации, имеющие для него существенное значение, перечень которых приведен ниже.

Вид контроля: *прямой контроль*

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

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

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

ИНН: 7453323796

ОГРН: 1187456037328

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

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

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

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

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

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

ИНН: 7453326726

ОГРН: 1197456009200

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

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 100%

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

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

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

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

ИНН: 7453326701

ОГРН: 1197456009178

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

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 100%

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: 0%

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

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

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

ИНН: 9703010714

ОГРН: 1207700105392

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

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 99%

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: 0%

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

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

**1.6. Указывается структура акционеров/участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента), сведения об органах управления (совет директоров, коллегиальный исполнительный орган) и сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента (по каждому из органов управления и соответствующему лицу раскрывается их персональный состав с указанием всех должностей, занимаемых таким лицом за последние пять лет).**

У АО АПРИ «Флай Плэнинг» отсутствуют физические лица, которые, в конечном счете, прямо или косвенно владеют (имеют преобладающее участие) более 25 процентами в

уставном капитале Эмитента (бенефициарные владельцы). Акционеры Эмитента представлены в таблице:

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

#### Сведения об органах управления Эмитента:

1. 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, ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)», Кандидат экономических наук

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

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

Член Совета директоров

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

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

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

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

Член Совета директоров

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

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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

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

Член Совета директоров

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

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ПГНИУ»

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

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

Член Совета директоров (независимый член Совета директоров)

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

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

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
2015	2019	Институт «Высшая школа экономики и менеджмента» УрФУ	Директор
2010	настоящее время	ООО «АЦ «Эксперт»	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, Челябинский политехнический институт.

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. **Савченков Владимир Васильевич**,  
Председатель Правления, Генеральный директор АО АПРИ «Флай Плэнинг» –  
Единоличный исполнительный орган Общества, Член Совета директоров;

2. **Лобанов Сергей Маратович**, Исполнительный директор АО АПРИ «Флай Плэнинг»;

1964 г.р., высшее образование ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)», г. Челябинск, инженер-строитель.

В 1987 году окончил Челябинский политехнический институт по специальности "Теплоснабжение и вентиляция".

с 09.11.2011-27.11.2020 – директор МУП «Челябинские коммунальные тепловые сети».

Член Совета Некоммерческого Партнерства «Российское теплоснабжение».

Дважды избирался депутатом Челябинской городской Думы.

С 2021г. по настоящее время – сперва директор по строительству, затем исполнительный директор в АО АПРИ «Флай Плэнинг».

3. **Салтыков Алексей Владимирович**, Директор по развитию АО АПРИ «Флай Плэнинг»;

26.02.1986, высшее образование ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)», г. Челябинск, юрист

В строительной сфере с 2006 года

С 2011 возглавлял областной Союз Предприятий стройиндустрии.

С 2018 г работает в ГК АПРИ «Флай Плэнинг».

4. **Бугрова Елена Николаевна**, Заместитель генерального директора по экономике и финансам АО АПРИ «Флай Плэнинг»;

1985 г.р., высшее образование ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)», экспертиза и управление недвижимостью, г. Челябинск

С 2007 года работает в строительной сфере по направлению финансового анализа, управления и инвестиций. С 2009 года занимает руководящие должности в сфере финансового управления и имеет опыт осуществления прямого руководства предприятий с 2012г.

С 2014 работает в ГК АПРИ «Флай Плэнинг»

**5. Степанищев Артем Сергеевич**, Заместитель генерального директора по юридическим вопросам АО АПРИ «Флай Плэнинг».

18.08.1984г. высшее образование ФГАОУ ВО «ЮУрГУ (НИУ)», г. Челябинск, юрист

С 2016 г. работает в ГК АПРИ «Флай Плэнинг» в качестве начальника юридического отдела и с 2021 г. на должности заместителя генерального директора по юридическим вопросам.

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

В настоящее время Эмитенту присвоены 2 (два) кредитных рейтинга.

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

Эксперт РА присвоил АО АПРИ «Флай Плэнинг» рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании на уровне ruB. Прогноз по рейтингу – стабильный (последнее подтверждение рейтинга от 03.11.2022г.)



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

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

- 2019 год
- 2020 год
- 2021 год.

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

- за год, закончившийся 31 декабря 2019 года;
- за год, закончившийся 31 декабря 2020 года;
- за год, закончившийся 31 декабря 2021 года;
- по состоянию на 30 июня 2022 и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату.

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

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

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

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

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

Данные по операционной деятельности приводятся в следующем пункте.

**2.2. Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мерах (действиях), 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)

Наименование показателя (по РСБУ)	2021	2020	2019
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	807 534	191 478	158 617
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	1 044 793	1 383 274	952 304

<b>Общий долг, тыс. руб.</b>	<b>1 852 327</b>	<b>1 574 752</b>	<b>1 110 921</b>
------------------------------	------------------	------------------	------------------

### 2.2.2. Чистый долг (NetDebt)

#### Чистый долг по РСБУ

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

#### Чистый долг по МСФО

Наименование показателя (по МСФО)	6 мес. 2022 (LTM)	2021	2020	2019
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование, тыс. руб.	1 406 971	1 897 348	2 019 007	1 336 388
Проектное финансирование, тыс. руб.	619 048	-	1 647 352	1 628 155
Денежные средства, тыс. руб.	-218 180	-58 231	-395 272	-699 801
<b>Чистый долг, тыс. руб.</b>	<b>1 807 839</b>	<b>1 839 117</b>	<b>3 271 087</b>	<b>2 264 742</b>

### 2.2.3. Выручка (Revenue)

#### Выручка по РСБУ:

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

#### Выручка по МСФО:

Наименование показателя (по МСФО)	6 мес. 2022 (LTM)	2021	2020	2019
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений, тыс. руб., в т. ч.	2 020 508	4 047 781	2 812 879	1 654 304
<i>Клубный поселок «ТвояПривилегия»</i>	<i>1 781 501</i>	<i>3 797 321</i>	<i>2 552 570</i>	<i>1 030 227</i>
<i>Мкрн «Чурилово. Квартал у озера»</i>	<i>235 561</i>	<i>235 561</i>	<i>210 820</i>	<i>409 614</i>
<i>Мкрн «Парковый-2»</i>	<i>- 11 453</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>202 645</i>
<i>Нежилые помещения Мкрн «Парковый-2»</i>	<i>14 899</i>	<i>14 899</i>	<i>49 489</i>	<i>11 818</i>
Прочая девелоперская выручка, тыс. руб.	1 732 617	1 392 255	-	12 035
<b>Итого выручка, тыс. руб.</b>	<b>3 753 125</b>	<b>5 440 036</b>	<b>2 812 879</b>	<b>1 666 339</b>

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

#### ЕВИТДА по РСБУ

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

Наименование показателя (по РСБУ)	2021	2020	2019
Чистая прибыль за период, тыс. руб.	245 941	9 631	99 115
Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	149 470	4 084	2 818

Амортизация, тыс. руб.	5 874	24 931	9 396
Проценты к уплате, тыс. руб.	237 236	174 562	114 137
<b>ЕБИТДА, тыс. руб.</b>	<b>638 521</b>	<b>213 208</b>	<b>225 466</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 (по МСФО)	6 мес. 2022 (LTM)	2021	2020	2019
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период, тыс. руб.	444 787	215 252	95 449	155 140
Амортизация основных средств и нематериальных активов, тыс. руб.	29 921	24 516	26 546	12 221
Финансовые расходы после капитализации, тыс. руб.	268 211	301 492	239 609	149 227
Финансовые доходы после капитализации, тыс. руб.	-50 177	-35 346	-19 556	-4 988
Расход по налогу на прибыль, тыс. руб.	233 835	211 004	32 525	16 046
<b>ЕБИТДА, тыс. руб.</b>	<b>926 577</b>	<b>716 918</b>	<b>374 573</b>	<b>327 646</b>
Проценты, учтенные в составе себестоимости, тыс. руб.	28 487	131 097	88 544	-
<b>ЕБИТДА скорректировано, тыс. руб.</b>	<b>955 064</b>	<b>849 987</b>	<b>463 117</b>	<b>-</b>

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

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

Наименование показателя	6 мес. 2022 (LTM)	2021	2020	2019
ЕБИТДА margin, % (МСФО)	24,70	13,18	13,32	19,66

Наименование показателя	2021	2020	2019
ЕБИТДА margin, % (РСБУ)	301,45	51,80	27,76

### 2.2.6. Соотношение Чистого долга к ЕБИТДА по МСФО

Наименование показателя	6 мес. 2022 (LTM)	2021	2020	2019
Чистый долг, тыс. руб.	1 807 839	1 839 117	3 271 087	2 264 742
ЕБИТДА, тыс. руб.	926 577	716 918	374 573	327 646
ЕБИТДА скорректировано, тыс. руб.	955 064	849 987	463 117	-
<b>Чистый долг / ЕБИТДА</b>	<b>1,95</b>	<b>2,57</b>	<b>8,73</b>	<b>6,91</b>
<b>Чистый долг / ЕБИТДА скорректировано</b>	<b>1,89</b>	<b>2,16</b>	<b>7,06</b>	<b>-</b>

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

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

тыс. руб.	2021	2020	2019
Поступления - всего	2 908 882	2 068 327	1 974 743

в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	230 747	442 947	585 248
средства целевого финансирования, полученные от дольщиков на строительство объектов	-	-	208 470
средства целевого финансирования, полученные от инвесторов на строительство объектов	388	226 541	229 284
получение транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика)	2 192 618	1 110 996	930 875
поступления от соглашений на возмещение затрат	429 082	262 244	-
прочие поступления	56 047	25 599	20 866
<b>Платежи - всего</b>	<b>-3 861 326</b>	<b>-2 167 507</b>	<b>-2 250 628</b>
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	-519 558	-414 804	-908 059
в связи с оплатой труда работников	-80 139	-82 305	-71 237
процентов по долговым обязательствам	-221 624	-152 591	-108 224
налога на прибыль организаций	-28 421	-6 959	-14 095
перечисление транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика)	-2 193 972	-1 093 029	-916 568
оплата по инвестиционным договорам	-477 732	-113 628	-51 742
прочие платежи	-339 880	-304 191	-180 703
<b>Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF)</b>	<b>-952 444</b>	<b>-99 180</b>	<b>-275 885</b>

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

тыс. руб.	2021	2020	2019
Денежные потоки от операционной деятельности			
<b>Прибыль за год</b>	<b>215 252</b>	<b>95 450</b>	<b>155 140</b>
<b>Корректировки</b>			
Амортизация	24 516	26 546	38 767
Прибыль/убыток от выбытия основных средств	2 918	278	278
Процентный доход	-35 346	-19 556	-23 851
Процентный расход	324 628	239 609	388 836
Убыток от обесценения нефинансовых активов	7 832	3 940	
Доходы от долевого участия	-93 871	-205	0
Расход по налогу на прибыль	211 004	32 525	44 154
	<b>656 399</b>	<b>378 587</b>	<b>292 488</b>
<b>Изменения</b>			
Изменение запасов	2 497 224	-1 161 235	-940 513

Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	-97 123	-879 564	-3 22 157
Изменение авансов выданных	-197 036	-352 824	-219 967
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	959 367	-1 321 728	-492 259
Изменение авансов полученных	184 245	163 200	193 632
Изменение резервов	-116 439	135 160	-87 240
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>	<b>3 887 171</b>	<b>- 3 038 404</b>	<b>-2 160 992</b>
Налог на прибыль уплаченный	-86 769	-18 906	6 529
Проценты уплаченные	-403 752	-89 849	-373 110
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>3 396 650</b>	<b>-3 147 159</b>	<b>-2 527 573</b>

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

За рассматриваемый период показатели общего и чистого долга Эмитента увеличиваются, что связано с потребностью в финансировании текущих строительных проектов Группы. При этом стоит отметить, что за период январь – октябрь 2022 года Компания осуществила погашение и частичное погашение облигаций на общую сумму 1 млрд рублей. С учетом роста по итогам 2021 года показателя EBITDA, долговая нагрузка Эмитента находится в допустимых пределах.

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

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

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

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

За 2021 год выручка Группы составила 5 440 036 тыс. руб., что на 93,3% больше результатов 2020 года. Основная доля выручки приходится на реализацию жилых и нежилых помещений во флагманском проекте Группы клубном поселке «ТвояПривилегия». Также в течение 2021 года Группа продала частично права на реализацию ряда проектов (часть 2 очереди клубного поселка «ТвояПривилегия», ЖК «Парковый Премиум»). Выручка от

реализации проектов отражена в составе прочей девелоперской выручки. Как следствие роста выручки, прибыль и общий совокупный доход Группы за 2021 год составили 215 252 тыс. руб. (+125,5% г/г), EBITDA за 2021 год составила 716 918 тыс. руб. (+91,4% г/г), EBITDA, скорректированная на проценты, учтенные в составе себестоимости - 849 987 тыс. руб. (+83,5% г/г), что положительно характеризует финансовые результаты деятельности Эмитента.

На 30.06.2022 года, значение показателя EBITDA за последние 12 месяцев также демонстрирует уверенный рост до 926 577 тыс. руб. и скорректированная - 955 064 тыс. руб.

Рентабельность по EBITDA за 2021 год равнялась 13,18%, что соответствует показателю прошлого отчетного года, а за год, закончившийся 30.06.2022 года, существенно выросла до 24,7%

Согласно учетной политике группы, выручка от реализации проданного жилья признается в момент регистрации при продаже недвижимости по договорам купли продажи, при реализации по договорам долевого участия в строительстве выручка признается поэтапно по мере поступления денежных средств от покупателей пропорционально степени готовности дома. В 2021 году 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. Часть реализуемых проектов ушла из периметра консолидации компании и признается в отчетности методом долевого участия в составе прочих доходов/расходов. В этом случае выручка и расходы совместных предприятий не консолидируются, признается итоговая доля в финансовом результате компании. В связи с внешнеполитическими событиями 2022 года весной возникли перебои в получении проектного финансирования, старт некоторых участков застройки был перенесен. В первой половине 2022 года доля проектов, реализуемых в партнерстве с внешними инвесторами, преобладала, поэтому в консолидированной отчетности наблюдается снижение выручки при увеличении EBITDA и финансового результата в целом.

В то же время, объем продаж не снижается, демонстрирует положительную динамику и рост по итогам сентября 2022 года год к году на 17%.

Чистый долг Группы напротив в 2021 году снизился на 43,8% по сравнению с 2020 годом. В результате снижения долга и роста операционной прибыли в 2021 году долговая нагрузка Эмитента существенно снизилась, о чем свидетельствует показатель Чистый долг / EBITDA на уровне 2,57х против значения 8,73 по итогам 2020 года и по скорректированной EBITDA: 2,16х в 2021г. против 7,06 в 2020г. За 12 месяцев, закончившихся 30.06.2022 г. Чистый долг / EBITDA снизился на 12,5% , по скорректированной EBITDA – на 24%. Такой уровень долговой нагрузки является комфортным для Группы.

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

В настоящее время Компания полностью перестроилась на работу со счетами эскроу и в дальнейшем для улучшения ключевых показателей деятельности Группы и сокращения факторов, негативно влияющих на них, планируется использование проектного финансирования, полностью охватывающего проекты для комплексного освоения, включая не только строительство жилья, но и возведение всей необходимой инфраструктуры.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия Группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права

реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

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

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

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

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

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

Наименование показателя	2021	2020	2019
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы, тыс. руб.	177	202	208
Основные средства, тыс. руб.	90 627	42 519	44 412
Финансовые вложения, тыс. руб.	1 090 376	1 107 429	1 066 310
Отложенные налоговые активы, тыс. руб.	6 987	10 521	6 584
Прочие внеоборотные активы, тыс. руб.	-	-	41
<b>Итого внеоборотные активы, тыс. руб.</b>	<b>1 188 166</b>	<b>1 160 671</b>	<b>1 117 555</b>
Оборотные активы			
Запасы, тыс. руб.	107 034	439 344	385 988
<i>Строительные материалы</i>			
<i>Затраты по строящимся объектам и расходы Заказчика-Застройщика</i>		306 122	178 631
<i>Жилые и нежилые помещения на продажу</i>		102 970	147 095
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, тыс. руб., в том числе:	1 325	12 641	15 331
<i>по приобретенным ТМЦ для строительства домов на средства инвесторов</i>		12 641	15 331
Дебиторская задолженность, тыс. руб., в том числе:	2 094 563	1 633 515	1 545 705
<i>Авансы подрядчикам для жилищного строительства</i>		265 181	292 732
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>		162 624	384 973
<i>Расчеты с дочерними компаниями по соглашениям о компенсации затрат</i>		232 538	419 055
<i>Расчеты по договорам цессии</i>		26 789	214 236
<i>Расчеты по инвестиционным вложениям в строительство иных застройщиков</i>		254 671	-
<i>Расчеты за проданные доли в уставных капиталах</i>		696 459	-

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), тыс. руб.	501 498	164 595	97 925
Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб., в том числе:	40 201	244 810	17 334
<i>Денежные средства на расчетных счетах</i>	<i>4 625</i>	<i>310</i>	<i>834</i>
<i>Денежные эквиваленты</i>	<i>35 576</i>	<i>244 500</i>	<i>16 500</i>
Прочие оборотные активы, тыс. руб., в том числе:	387	270 177	233 007
<i>Незавершенное строительство по инвестиционным проектам и на средства застройщика</i>	<i>-</i>	<i>269 672</i>	<i>216 972</i>
<i>Законченные строительством объекты, готовые к передаче инвесторам</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>15 799</i>
<b>Итого оборотные активы, тыс. руб.</b>	<b>2 745 008</b>	<b>2 765 081</b>	<b>2 295 291</b>
<b>Итого активы, тыс. руб.</b>	<b>3 933 174</b>	<b>3 925 753</b>	<b>3 412 846</b>

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

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

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

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

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

тыс. руб.	2021 год	2020 год	2019 год
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>932 133</b>	<b>93 226</b>	<b>973 933</b>
Основные средства	184 194	47 840	55 019
Отложенные налоговые активы	36 635	31 337	41 668



Долгосрчные инвестиции	711 304	14 049	877 246
<b>Оборотные активы</b>	<b>5 012 045</b>	<b>6 550 831</b>	<b>4 376 356</b>
Запасы	1 284 819	3 807 020	2 647 998
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 381 047	1 284 924	405 360
Авансы выданные	1 042 586	851 544	500 447
Инвестиции	1 239 280	192 589	122 750
Предоплата по налогу на прибыль	6 082	19 482	0
Денежные средства	58 231	395 272	699 801
<b>Всего активов</b>	<b>5 944 178</b>	<b>6 644 057</b>	<b>5 350 289</b>

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

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

Кредитная история Эмитента приведена за период 2021-2019гг.<sup>8</sup>

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

Обязательство/Кредитор	Остаток задолженности, в т.ч. %, тыс. руб.		
	2021	2020	2019
Заемные обязательства			
Заимодавец №1	245	5 754	5 445
Заимодавец №2	8 166	7 489	6 813
Заимодавец №3	6 000	20 000	30 378
Заимодавец №4	81	81	-
Займы от физических лиц	70 414	129 875	121 365
Облигационные займы			
Облигации серии БО-П01	200 263	200 000	200 000
Облигации серии БО-П02	152 065	300 000	300 000

<sup>8</sup> В соответствии с условиями кредитных договоров и договоров займа, заключенных с кредиторами и заимодавцами, стороны обязуются соблюдать режим коммерческой тайны, в том числе в части распространения информации о наименовании сторон договора.

Облигации серии БО-П03	407 809	407 653	400 000
Облигации серии БО-П04	501 503	501 425	-
Облигации серии 002Р	504 274	-	-
<b>Заемные обязательства погашенные</b>			
Кредитор	-	1 675	46 920
Заимодавец №5	-	802	0
<b>ИТОГО</b>	<b>1 850 919</b>	<b>1 574 752</b>	<b>1 110 921</b>

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

тыс. руб.	6 мес. 2022	2021	2020	2019
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>	<b>896 556</b>	<b>1 023 558</b>	<b>1 981 261</b>	<b>2 183 200</b>
Проектное финансирование при строительстве объектов	0	0	257 732	1 008 638
Облигационные займы	849 804	979 975	1 299 546	868 783
Прочие кредиты банков	0	0	0	1 613
Займы	46 752	43 583	423 983	304 166
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>	<b>1 129 463</b>	<b>873 790</b>	<b>1 685 098</b>	<b>781 343</b>
Проектное финансирование при строительстве объектов	619 048	0	1 389 620	619 517
Облигационные займы	463 964	770 551	98 884	14 707
Прочие кредиты банков	9 156	62 062	85 395	45 715
Займы	37 295	41 177	111 199	101 404
<b>ИТОГО</b>	<b>2 026 019</b>	<b>1 897 348</b>	<b>3 666 359</b>	<b>2 964 543</b>

\* События после отчетной даты:

**Погашение облигационных займов на общую сумму 175 млн руб.,** а именно:

06.07.2022 - погашение непогашенной части номинальной стоимости выпуска облигаций серии БО-П02 в размере 75 млн руб.,

11.08.2022 - частичное погашение выпуска серии БО-П03 в размере 100 млн руб.

## 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 – 30.06.2022г.<sup>9</sup>

### 2.5.1. Основные дебиторы Эмитента

№ п/п	Наименование контрагента	Доля, %
1	Дебитор 1	22
2	Дебитор 2	14
3	Дебитор 3	8
4	Дебитор 4	4
5	Дебитор 5	3

<sup>9</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.

## 2.5.2 Основные кредиторы Эмитента

№ п/п	Наименование контрагента	Доля, %
1	Кредитор 1	21
2	Кредитор 2	11
3	Кредитор 3	6
4	Кредитор 4	5
5	Кредитор 5	4

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

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

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

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

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

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

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

Средства от размещения биржевых облигаций Эмитент планирует направить следующие цели:

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

- производство подготовительных, строительно-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.

б) Развитие инфраструктуры реализуемых проектов Эмитента, его совместных и ассоциированных компаний (как они определены в пункте 26 КФО Эмитента), в том числе затраты на строительство коммерческих объектов, объектов социально-бытовой инфраструктуры, объектов благоустройства.

с) 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.**

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

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Эмитента, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Эмитента. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Эмитент стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

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

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

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

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

#### **3.4.1. Отраслевые риски**

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

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

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

*Риск существенного падения реальных доходов населения как потенциальных покупателей жилья.*

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

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

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

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

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

Группа компаний не видит для себя рисков, связанных с использованием техники иностранного производства, так как на сегодняшний день большинство запчастей имеют

аналоги, а также имеется возможность поставки оригинальных запчастей и комплектующих через дружественные страны, а также Группа компаний имеет крепкие наработанные связи с местными производителями строительных материалов, которые выражают готовность к сотрудничеству, в т.ч. в рамках импортозамещения.

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

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

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

Предполагаемые действия Эмитента в случае наступления указанных рисков:

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

### **3.4.2. Страновые и региональные риски**

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

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика в городе Челябинск Челябинской области, и в настоящее время основная деятельность Общества сосредоточена на территории Российской Федерации и УрФО, в частности: Челябинская, Свердловская и Тюменская области.

Уральский федеральный округ расположен на границе Европы и Азии и занимает 10 % территории России. Округ концентрирует около 9 % населения России. В Уральском федеральном округе развиты нефтяная и газовая промышленность, черная и цветная металлургия, машиностроение, химическая, лесная и деревообрабатывающая отрасли промышленности.

Челябинская область является центром и местом сосредоточения отраслей тяжелой и средней промышленности и относится к наиболее перспективным регионам с быстро растущей экономикой.

Свердловская область является одним из важнейших промышленных регионов России. Промышленность региона представляет собой крупный многоотраслевой комплекс, в структуре которого отмечается высокий удельный вес базовых отраслей – черной и цветной металлургии, машиностроения. Свердловская область является одним из наиболее динамично развивающихся субъектов Российской Федерации.

Тюменская область с автономными округами по объёму промышленной продукции занимает 1-е место в России. Основной отраслью является топливная промышленность. Тюменская область занимает лидирующие позиции в рейтингах инвестиционной привлекательности (3 место в рейтинге 2021 года).

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

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

Учитывая кризисные события начала 2022 года по мнению Эмитента в краткосрочном периоде страновые риски будут оказывать существенное влияние на все сферы экономики страны. Минэкономразвития улучшил в сентябре 2022 прогноз по спаду ВВП в России до 2,9% в 2022 году, в 2023 году – на 0,8%, а уже в 2024-2025 гг. рост на 2,6% в год.

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

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

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

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

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

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

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



### 3.4.3. Финансовые риски

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

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

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

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

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

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

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

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

Предполагаемые действия Эмитента на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Общества: корректировка программ

финансирования и инвестиций, оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями.

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

Рост инфляции оказывает существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Группы и может привести к снижению маржинальности проектов Компании вследствие удорожания строительных материалов, работ и услуг, используемые группой эмитента в своей деятельности, снижения покупательского спроса, ростом стоимости проектного финансирования. Согласно данным статистики уровень инфляции за январь–сентябрь 2022 года – 10,45%; в годовом исчислении (последние 12 месяцев) – 13,67%; 2021 год – 8,39%, 2020 год – 4,91%, 2019 год – 3,05%. По прогнозам Минэкономразвития инфляция в РФ по итогам 2022 года будет на уровне 12,4%, в 2023 году – 5,5%, в 2024 и 2025г. – 4,0%, в 2025 году – 4,0%.

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

#### **3.4.4. Правовые риски**

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

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

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

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

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

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

лицензированию, у Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

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

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

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

#### **3.4.5. Риск потери деловой репутации (репутационный риск)**

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

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

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

#### **3.4.6. Стратегический риск**

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

Эмитент осуществляет регулярный мониторинг выполнения стратегических целей и связанных с ними рисков. Отклонения от поставленных целей выявляются и должным образом анализируются.

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

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

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

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

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

*Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):*

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Эмитента на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), отсутствуют, поскольку основная деятельность Эмитента не подлежит лицензированию, у Эмитента отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено.

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

Эмитент оценивает возможность наступления его ответственности по долгам дочерних обществ, как маловероятную, поскольку Эмитент контролирует их деятельность. Ответственность по долгам дочерних обществ может наступить в случаях, предусмотренных законодательством, а именно в том случае, если Эмитент своими указаниями, обязательными для исполнения дочерним обществом приведет такое общество к убыткам или банкротству.

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

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

**3.5. Сведения о лицах, предоставивших обеспечение (поручительство) по размещаемым облигациям эмитента, включающие полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации**

данных лиц, а также адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен документ, содержащий сведения о лице, предоставившем обеспечение и условиях предоставляемого им обеспечения в соответствии со статьей 27.2 Федерального закона от 22.04.1996 N 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

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

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

#### **Информация о всех размещенных ранее выпусках облигаций Эмитента**

<b>Вид ценных бумаг</b>	<b>Биржевые облигации серии БО-П03</b>	<b>Биржевые облигации серии БО-П04</b>	<b>Корпоративные облигации серии 002P</b>	<b>Биржевые облигации серии БО-П05</b>
Регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации	4B02-03-12464-K-001P от 05.11.2019	4B02-04-12464-K-001P от 18.12.2020	4-02-12464-K от 13.08.2021	4B02-05-12464-K-001P от 20.06.2022
ISIN	RU000A101178	RU000A102KR3	RU000A103N19	RU000A104WA0
Объем выпуска, руб.	400 000 000	500 000 000	500 000 000	500 000 000
Дата начала размещения	14.11.2019	23.12.2020	07.09.2021	23.06.2022
Дата погашения	10.11.2022	20.12.2023	02.09.2025	19.06.2025
Уровень листинга	3-й уровень	3-й уровень	3-й уровень	3-й уровень

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

#### **Информация о выпусках облигаций, погашенных в течение последних 5 лет**

##### **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.