



АПРИ

ВЕДУЩИЙ УРАЛЬСКИЙ
ДЕВЕЛОПЕР



АО «АПРИ» СЕГОДНЯ

- Объём текущего строительства 353 тыс. м², 53 место в рэнкинге ЕРЗ.
- Объём ввода жилья в 2023 году 103 тыс. м² (61 место), с начала 2024 года по 1.07.2024 г. – 51 тыс. м².
- Основные регионы присутствия: Челябинская область, крупнейший девелопер области, 15,8% текущего строительства в регионе, и Свердловская область, 2% текущего строительства и 15 место. В планах проект в Приморском Крае.
- Занимает третье место (после ПИК и «Самолёт») в сегменте типового жилья по данным нашдом.рф по итогам 1 квартала 2024 года.
- Кредитный рейтинг ВВ|ru| с позитивным прогнозом от НРА и ВВ.ru (повышен с ВВ-.ru) от НКР.

9 ПРОЕКТОВ В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ

1. Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск). Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс.кв.м., строительство завершено. В 2022 году стартовало строительство второй очереди поселка общей площадью 400 тыс. кв.м. жилья. Ведутся работы по возведению 149,5 тыс. м². Срок реализации второй очереди Проекта 2021-2026 гг.
2. «Парковый Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 188 тыс. м². В настоящее время построено более 128 тыс. м². жилья. Сроки реализации проекта – 2020-2025 гг.
3. «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. м² жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку.
4. «ТвояПривилегия» (г. Екатеринбург, ранее «45 квартал») – проект строительства жилья площадью 103 тыс. м². в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. В настоящее время ведётся строительство 95 тыс. м². жилья. Сроки реализации проекта 2022-2025 гг.
5. Притяжение (г. Челябинск) – проект строительства микрорайона площадью более 500 тыс. м². Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.

9 ПРОЕКТОВ В СТАДИИ РЕАЛИЗАЦИИ

6. О. Русский, г. Владивосток – в 2022 году Группа заключила договор аренды земельных участков для комплексного развития незастроенной территории. На участке будет реализован проект строительства около 78,1 тыс. м². жилья формата флагманского проекта группы ТвояПривилегия. На текущий момент ведутся работы по проектированию и получению разрешения на строительство. Сроки реализации проекта – 2022-2026гг.
7. ЖК Грани, г. Челябинск – проект строительства уникального жилого комплекса в центре г. Челябинска площадью 38 тыс. м². В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2кв.2026, 2 этапа - 4кв.2026-1кв.2027.
8. Попов Лог, г. Екатеринбург – проект строительства жилого района в г. Екатеринбург. Планируется возведение 970 тыс. м². жилья. Ведутся работы по утверждению градостроительной документации, проектированию и получению разрешения на строительство. Старт строительства в 2024 году, срок реализации проекта 2024-2034 гг.
9. Развлекательный комплекс «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях, поэтапная реализация проекта планируется в 2023-2026 гг.

РЫНОК МНОГOKВАРТИРНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Основные тезисы из обзора нашдом.рф по итогам 1 квартала 2024 года

- Портфель многоквартирного жилья в стадии строительства в России достиг 108,1 млн кв. м на 01.04.2024 г. (+2% с начала года и +10% г/г) и обновил максимум с 2019 г. (107,5 млн м² на 01.01.2020 г.). Переход на систему проектного финансирования фактически завершен: на 01.04.2024 г. с эскроу строилось 96% всего многоквартирного жилья.
- По данным Росреестра, в январе-марте 2024 г. населением зарегистрировано 123 тыс. ДДУ на жилые помещения, что сопоставимо с уровнем 1 кв 2023 г. (122 тыс. ДДУ).

У АПРИ рост зарегистрированных ДДУ в 1 кв 2024 в сравнении с 1 кв 2023 составил 7%, что лучше, чем 0.8% в среднем по рынку.

- Большинство квартир в новостройках (78%) в 1 кв. 2024 г. приобреталось с ипотекой, однако доля таких сделок снизилась (-2 п.п. к 1 кв. 2023 г. и -17 п.п. к 4 кв. 2023 г.).

У АПРИ доля ипотеки в 1 кв 2024 года была чуть ниже рынка и составила 75% (-1.95 п.п. к 1 кв 2023 г. и -12.8 п.п. к 4 кв 2023 г.).

- По данным индекса цен ДОМ.РФ, в 1 кв. 2024 г. номинальные цены на новостройки в России увеличились на 2,2%, а в реальном выражении (при инфляции 1,95%) – практически не изменились

СПРОС НА ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

- 23,9 млн российских семей имеют потребность в улучшении жилищных условий, 12,2 млн семей планируют улучшить жилищные условия рыночным способом в пятилетней перспективе и имеют доходы не ниже средних (по самооценке).
- Для 7.4 млн семей основной способ решения «квартирного вопроса» в ближайшие пять лет – покупка квартиры в многоквартирном доме.
- В 3 раза меньше строится 3-х комнатных квартир (15%) по сравнению с текущим спросом: 50% хотели бы приобрести 3-х комнатные квартиры.

У АПРИ медианное значение 3-х комнатных квартир в проектах 32%.

- Несмотря на рост строительного сектора в последние несколько лет, обеспеченность жильём остаётся на низком уровне. Обеспеченность жильём в терминах кв. м на человека и комнат на человека ниже на 35–50%, чем в европейских странах.
- Дополнительную поддержку спросу оказывают регионы присутствия компании – Челябинская и Свердловская области являются промышленно развитыми регионами и занимают 13 и 9 место по объёму ввода жилья в 2023 году.

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Объём текущего строительства

На 01.07.24 г. в стадии строительства находится 41 дом, общий объём строительства 354 тыс. м². Начиная с 2023 года Компания существенно увеличила масштабы стройки.



Ввод жилья

С 2020 по 2023 год средний объём ввода жилья в год составил 92 тыс. м². С 2024 года начинается активный ввод проектов, начатых с 2023 года, что должно привести к существенному росту ввода жилья уже в текущем году.

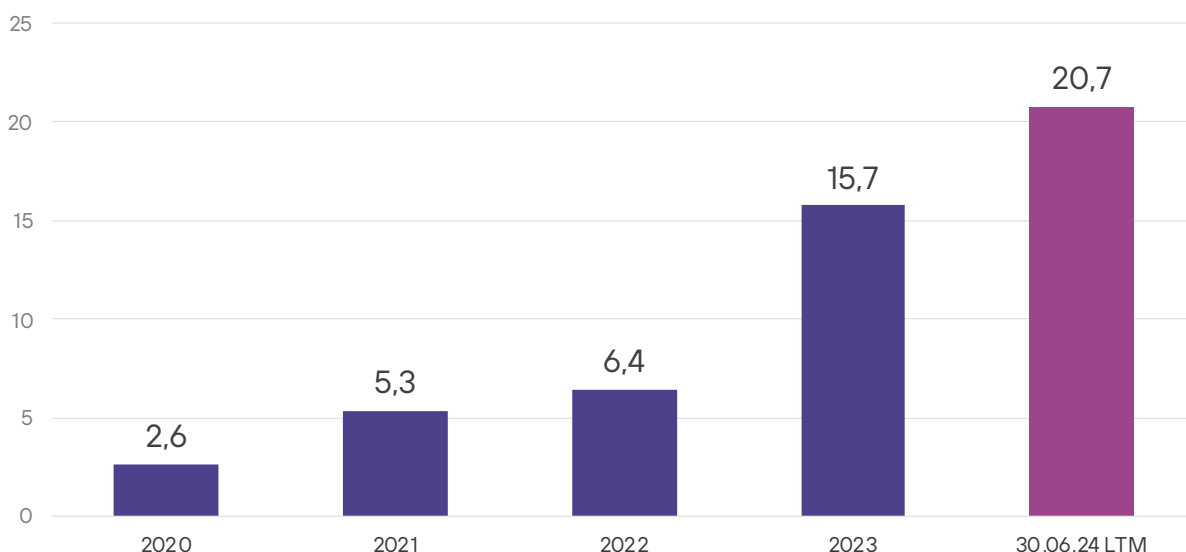


ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

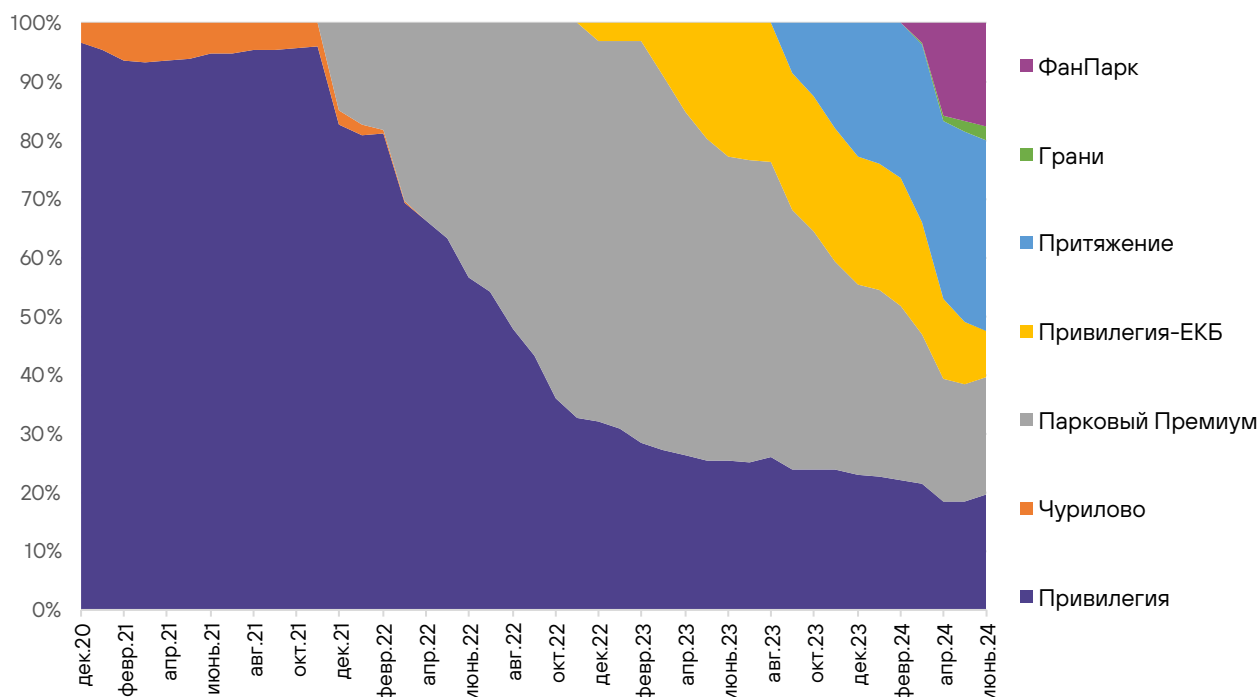
Продажи

По итогам 2023 года продажи выросли почти в 6 раз в сравнении с результатами 2020 года. В 2024 году начались продажи коммерческой недвижимости – новый проект ФанПарк. По итогам июня продажи за последние 12 месяцев превысили 20 млрд рублей.

Объем продаж, млрд руб.



Структура продаж за последние несколько лет существенно диверсифицировалась. Если по итогам 2020 года больше 90% всех продаж приходилось на проект «Привилегии», то по итогам 6 месяцев 2024 года на крупнейший проект «Притяжение» приходится 32% продаж за последний год. В ближайшее время ожидается дальнейшее увеличение диверсификации за счёт начала продаж в новом проекте «Грани».



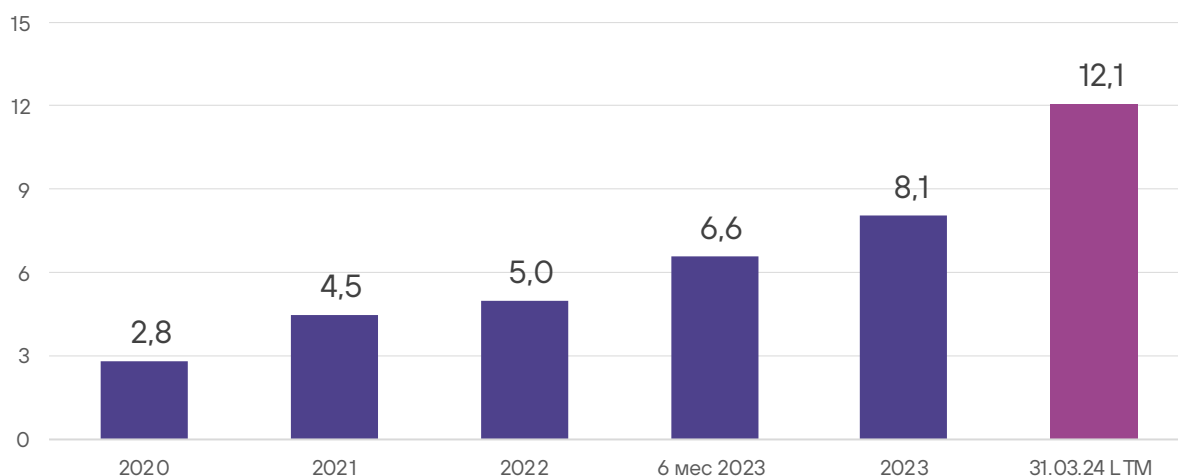
ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

АО «АПРИ» – единственный девелопер, который готовит консолидированную отчётность на квартальной основе.

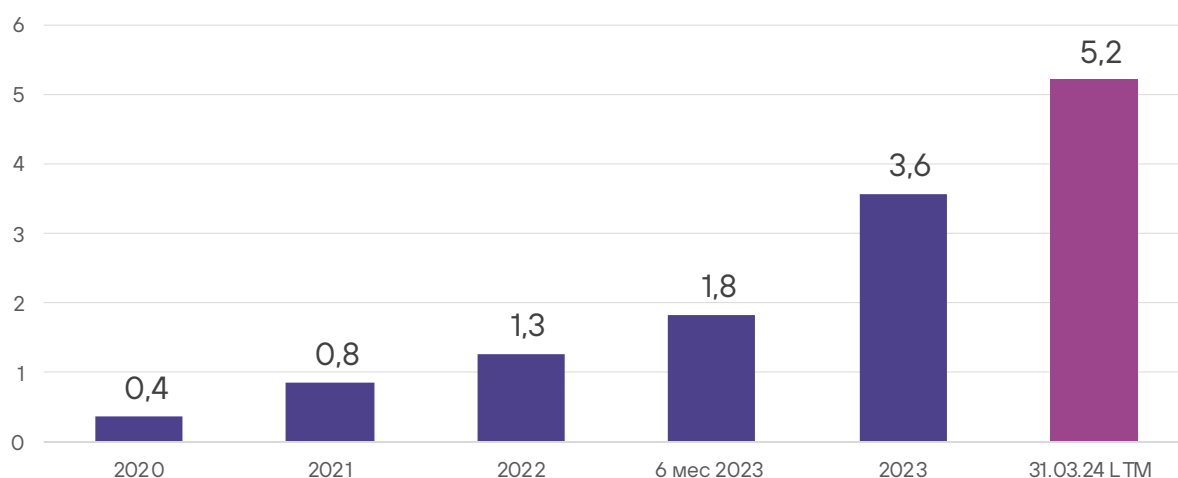
Динамика выручки, EBITDA и чистой прибыли соотносится с ростом масштабов бизнеса. Дополнительно приводим данные по прибыли, которая причитается непосредственно акционерам компании, т. к. часть прибыли получают партнёры, ставшие внешними инвесторами на начальном этапе строительства.

Компания растёт не только в абсолютных значениях, но и увеличивает рентабельность своего собственного капитала. Все последние годы чистая прибыль капитализировалась, что привело к существенному росту собственного капитала компании, также на рост капитала повлияла передача компании земельных участков в Екатеринбурге, которые до этого принадлежали напрямую бенефициарам группы.

Выручка*, млрд руб.



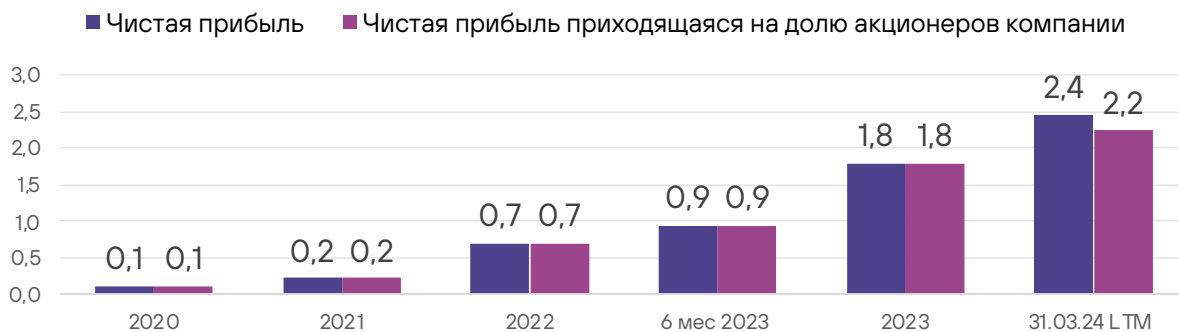
EBITDA, млрд руб.



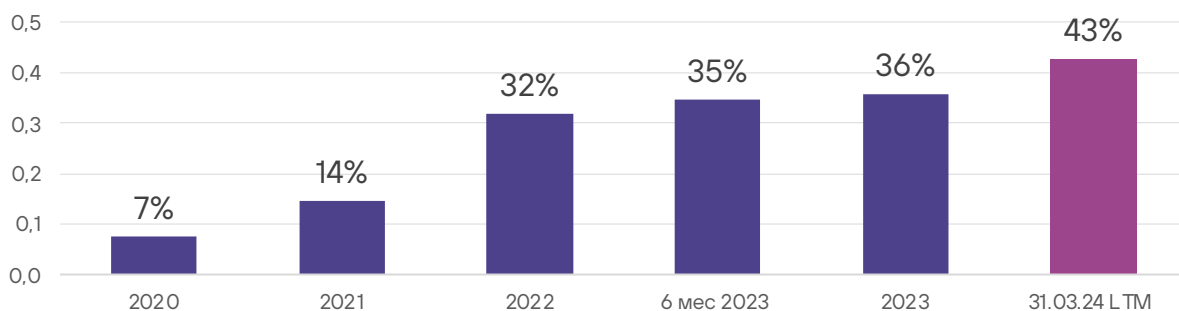
* Общая выручка по всем проектам (дочерних и ассоциированных компаний), расшифровка 3 МСФО

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

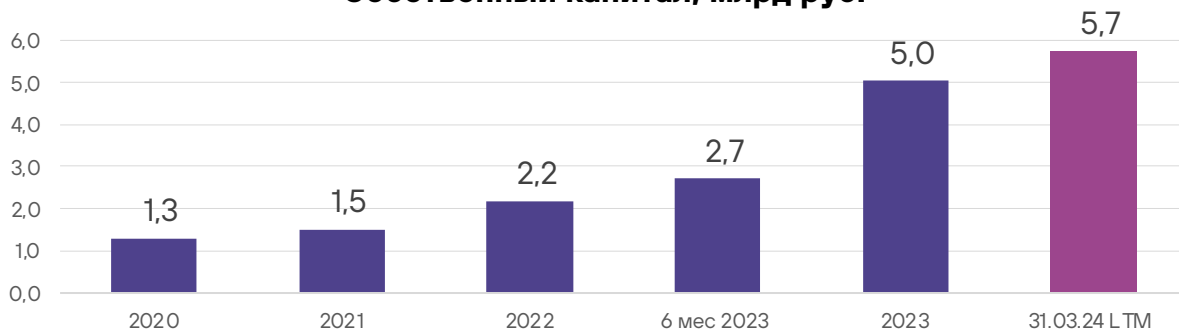
Чистая прибыль, млрд руб.



ROE, %



Собственный капитал, млрд руб.



ДЕВЕЛОПЕРЫ НА МОСКОВСКОЙ БИРЖЕ

Девелоперы на Московской Бирже представлены 5 компаниями. С 2021 года Московская Биржа считает Индекс МосБиржи строительных компаний, в который вошли 4 из 5 торгуемых девелопера. С момента начала расчёта Индекса его доходность на 21 п.п. превысила доходность основного Индекса МосБиржи, и большую часть периода наблюдений строители показывали динамику лучше, чем широкий индекс.

Разница между доходностью Индекс МосБиржи строительных компаний и Индекс МосБиржи, п.п.



Таблица – сравнение основных мультипликаторов девелоперов. Диапазон предварительной оценки компании 10 – 11 млрд рублей. По результатам 1 квартала 2024 года компания по мультипликаторам P/E и P/B выглядит в среднем лучше других участников рынка. При этом АПРИ является компанией роста, что приведёт к улучшению показателей мультипликаторов по итогам отчётности за полугодие и полный 2024 год.

млн руб.	Капитализация	Чистая прибыль приходящаяся на акционеров	Собственный капитал акционеров	P / B	P / E
АПРИ 2023	10 000 - 11 000	1 791	4 259	2,3 - 2,6	5,6 - 6,1
АПРИ 1 кв 2024	10 000 - 11 000	2 236	4 763	2,1 - 2,3	4,5 - 4,9
ИНГРАД	71 188	783	8 863	8,0	90,9
Самолет	185 446	16 364	17 229	10,8	11,3
ЛСР	76 098	28 345	118 638	0,6	2,7
ПИК	597 420	52 932	351 648	1,7	11,3
Эталон Груп	31 849	-3 370	70 891	0,4	

ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА

Дивидендная политика АПРИ находится на конкурентном уровне в сравнении с другими участниками рынка.

АПРИ — от 25% до 50% чистой прибыли по МСФО.

Инград — не менее 40% от свободного денежного потока либо не менее 50% от чистой прибыли по МСФО.

Самолёт — от 33% до 50% чистой прибыли по МСФО в зависимости от уровня долговой нагрузки.

ЛСР — не менее 20% чистой прибыли по МСФО.

ПИК — не менее 30% чистой прибыли по МСФО.

Эталон — от 40 до 70% чистой прибыли по МСФО.