

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии 002P, с возможностью досрочного погашения по усмотрению эмитента, со сроком погашения в 1 456 (Одна тысяча четыреста пятьдесят шестой) день с даты начала размещения облигаций, размещаемые по закрытой подписке, Регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4-02-12464-К от 13.08.2021 г.

ЦЕННЫЕ БУМАГИ, СОСТАВЛЯЮЩИЕ НАСТОЯЩИЙ ВЫПУСК, ЯВЛЯЮТСЯ ЦЕННЫМИ БУМАГАМИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫМИ ДЛЯ КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ИНВЕСТОРОВ, И ОГРАНИЧЕНЫ В ОБОРОТЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

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	4
1.1. Основные сведения об эмитенте (полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации).....	4
1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента.	4
1.3. Стратегия и планы развития деятельности эмитента.	7
1.4. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.	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.	12
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).....	14
1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).	17
2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента	18
2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.....	18
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.....	18
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года.	24
2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.	26
2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату.....	27
2.6. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.	28

3. Сведения о размещаемых (размещенных) ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним.....	29
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.	29
3.2. Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств (указывается при размещении).	29
3.3. Источники исполнения обязательств по ценным бумагам.	30
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.	33
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.	39
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.....	39

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 400 тыс. кв.м. жилья.**

В 2020 г. введено в эксплуатацию 94 294 кв.м. жилья, и по объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2020г., компания заняла **1 место в рейтинге застройщиков Челябинской обл. (ЕРЗ РФ).**

В ноябре 2020г. Эксперт РА присвоил АО АПРИ «Флай Плэнинг» **рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании на уровне ruB.** Прогноз по рейтингу – стабильный.

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.

В период режима повышенной готовности, в связи с угрозой распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19), в апреле 2020г. **АО АПРИ «Флай Плэнинг» было включено в перечень системообразующих организаций Челябинской области.**

По итогам 2019г. компания стала **лидером в домашнем регионе и заняла 2 место среди всех застройщиков России** по количеству сданных объектов жилой недвижимости,

финансирование строительства которых осуществлялось с использованием эскроу-счетов (ЕРЗ РФ).

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

10 июня 2019г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» вступило в члены Ассоциации Саморегулируемой организации «Челябинское региональное объединение проектировщиков» (СРО "ЧелРОП"), регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций – СРО-П-141-27022010. Участие в СРО в области архитектурно-строительного проектирования позволит собственными силами выполнять работы по уточнению и привязке к местности однотипной проектной документации, что значительно сократит затраты на проектные работы. С 21.07.2017г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» является членом НПО «СРО ССК УрСиб» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций – СРО-С-030-24082009).

История ГК Флай Плэнинг на финансовых рынках.

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

12 апреля 2018 года ООО АПРИ «Флай Плэнинг» выпустила дебютный биржевой облигационный займ серии БО-01 на сумму 200 млн рублей, размещенный на Московской Бирже. Облигации погашены 11 апреля 2019г.

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

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

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

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

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

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.

Кроме того, строительство проектов ведется совместными компаниями при участии партнеров группы.

Реализованный и текущий портфель проектов ГК АПРИ «Флай Плэнинг»

- «**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+». Старт Проекта в 2014г. **Проект завершен во 2 кв.2019г.**

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

Проект реализован на собственные средства компании.

- **«Чурилово. Квартал у озера» (г. Челябинск)** - проект строительства жилья общей площадью 76 тыс. кв.м. (11 многоэтажных жилых домов). Проект реализуется в ценовой категории «Эконом». Старт Проекта в 2017г. **Проект завершен в 1 кв. 2021г.**

Проект реализован за счет собственных и кредитных средств.

- **Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск)** – новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой и комплексом спортивно-оздоровительных площадок.

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Строительство ведется в экологически чистом районе города, что сегодня является приоритетом для жителей г. Челябинска. Общая площадь строящегося жилья составит более 200 тыс.кв.м. Строительство стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени введено 176 522,50 тыс.кв.м., 90 жилых домов.

Проект планируется завершить полностью в 2021 году.

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

В 2021 году был приобретен участок под реализацию второй очереди строительства поселка общей площадью 400 тыс. кв.м. Активно ведется проектирование, старт строительства второй очереди проекта планируется до конца 2021 года. Сроки реализации проекта 2021-2025гг.

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект ГК Флай Плэнинг, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под счета эскроу. В конце 2018 года компания первой в регионе получила кредит на строительство одной из очередей поселка в ПАО Сбербанк в формате проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

- Кредитование компании осуществляется ключевым партнером ПАО Сбербанк РФ. С начала запуска проекта строительства поселка «ТвояПривилегия» со стороны банков было профинансировано строительство на общую сумму более 2,5 млрд рублей.

- Накопленный опыт реализации проекта «ТвояПривилегия», а также опыт привлечения проектного финансирования через кредиты под эскроу-счета и посредством выпуска инструментов публичного долга, создает потенциал для масштабирования Проекта компании на новые рынки в других регионах страны.

- **«Парковый-Премиум» (г. Челябинск)** - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс.кв.м. Работы по строительству стартовали в 2021 году.

Земельный участок находится в собственности. Вблизи участка анонсировано строительство торгово-развлекательного комплекса Мега и магазина Икеа. Проект будет реализован в ценовой категории «Эконом+».

На текущий момент **получены разрешения на строительство 12 жилых домов – около 100 тыс. кв. жилья**, ведется строительство первой очереди.

Заключено рамочное соглашение с ПАО «Сбербанк» на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов на общую сумму 4,6 млрд. рублей

Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

Проект реализуется совместной компанией (доля группы 50%).

- «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка вблизи резиденции губернатора. Площадь поселка 11 тыс. кв.м. Ведется проектирование, разрешение на строительство планируется получить в сентябре 2021 г., завершение реализации проекта в 2022 году.

Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%).

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

В настоящее время ведётся работа по корректировке градостроительной документации, разрабатывается проект планировки территории. Завершение проектирования и получение разрешений на строительство запланировано на ноябрь 2021 года. Срок реализации проекта 2021-2026 годы.

- «29 мкрн.» (г. Челябинск) - Проект строительства 130 тыс. кв.м. в спальном районе города с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой в категории «Эконом+». Сроки реализации проекта 2021-2022 г., проект планируется реализовать совместно с партнерами, доля ГК АПРИ «Флай Плэнинг» составляет 30%. На сегодняшний день частично утверждена градостроительная документация.

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 (Мкрн «Парковый Премиум»).
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 Московской, Ленинградской и Свердловской областях.
5. Привлечение стратегического финансирования на рынке публичного капитала и переход в статус публичной компании (IPO акций компании), с целью масштабирования проектов компании.

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.

Кардинальные изменения в экономике, обусловленные введением режима повышенной готовности на территории РФ в апреле 2020г., безусловно, оказали пролонгированное влияние на строительную отрасль. Тем не менее, строительно-монтажные работы на большинстве объектах продолжались, так как Указ Президента РФ об объявлении нерабочих дней не распространялся на работников непрерывно действующих организаций, к которым относятся, в том числе, и организации, осуществляющие строительные работы. Более того, Правительством РФ были приняты антикризисные меры для поддержки всех отраслей, в том числе и строительной отрасли, направленные на поддержку строительной отрасли и отрасли жилищно-коммунального хозяйства в сфере строительства жилья, общей поддержке малого и среднего предпринимательства¹ для снижения финансовой нагрузки как на застройщиков, так и на участников долевого строительства. Реализуемые государством меры по поддержанию строительного сектора, главным образом в виде субсидирования процентных ставок по ипотеке, оказали значительную поддержку застройщикам, но привели к резкому росту цен на новостройки и в настоящее время рассматривается вопрос о возможности прекращения или корректировке программы для выравнивания спроса и предложения на рынке первичного жилья.

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 2018 года²



¹ Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 423 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве...", Федеральный закон от 01.04.2020 N 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" и пр.

² В целях сопоставимости данных показатель рассчитан без учета жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Расчет данных с учетом таких домов будет производиться начиная с итогов за январь 2023 года. Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>

Объемы ввода жилья в России демонстрируют положительную динамику, несмотря на ввод ограничительных мер и приостановку строительства во время режима повышенной готовности в 2020г. По итогам 2020 года на территории Российской Федерации за счет всех источников финансирования построено 82,2 млн. кв. метров жилья, что составило 100,2% к соответствующему периоду предыдущего года. За период с января по июль 2021г. введено 43,9 млн. кв. метров жилья, что составляет 130,1% к соответствующему периоду предыдущего года.³

В Челябинской области динамика сопоставима с общефедеральной. Так в 2020 году введено в действие 1 467,9 тыс. кв. метров жилой площади или 100,9% к 2019 году. За период с января по июль 2021г. введено 895,2 тыс. кв. метров жилья, что составляет 129,9% к соответствующему периоду предыдущего года.⁴

Стоимость строительства на территории Челябинской области выросла: средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, построенных в январе-июне 2021 года, составила 38 098 рублей (112,9% к январю-июню 2020 года).

В январе-октябре 2020 года застройщиками - юридическими лицами возведено 354 дома и **12% (41 жилой дом) из данного объема введено Эмитентом, а за период с января по июнь 2021 года – 12,5% (14 жилых домов от общего объема).**⁵

Ключевую роль в развитии рынка недвижимости в текущих экономических условиях играют организации, оказывающие финансовые услуги по ипотечному кредитованию населения. **Ипотека становится все более востребованным механизмом приобретения жилья и улучшения жилищных условий.**

Ипотечный портфель растет высокими темпами, но потенциал роста сохраняется. Портфель ипотечных кредитов (с учетом секьюритизации) на 01.07.2021 превысил 11,4 трлн рублей (10,5% ВВП), в то же время, для России с долей семей, проживающих в собственном жилье, на уровне ~90%, объем ипотечного портфеля может составлять ~15% ВВП, а доля ипотеки в общей задолженности населения по кредитам банков может вырасти до уровня развитых стран (70-80%).

В 2020 году субсидирование процентных ставок по ипотеке привело к их снижению до исторического минимума и оказало большое влияние на повышение спроса на ипотечное кредитование. В I полугодии 2021 года рост ипотечного кредитования, как и в 2020 году, продолжился. По данным Банка России, за первое полугодие 2021 г. выдано 937 тыс. ипотечных кредитов (+44% к аналогичному периоду 2020 г.) на 2,7 трлн руб. (+74%). Кроме того, госпрограммы продолжают оказывать поддержку ипотечному рынку. На кредиты, выдаваемые в рамках государственных программ льготного кредитования, приходилось около 30% всего рынка ипотеки и более 90% первичного рынка.

В то же время, **в первом полугодии 2021 года ставки в рыночном сегменте ипотеки перешли к росту:** на вторичном рынке - преимущественно рыночном сегменте, средневзвешенная ставка по выданным в июне 2021 г. ипотечным кредитам выросла до 8,16% (+0,13 п.п. с начала года), а ставки в рамках госпрограмм оставались стабильными или снижались.

Прогноз рынка ипотечного кредитования до конца 2021 года от ДОМ.РФ:

- Рост рыночных ставок приведет к **снижению выдачи на вторичном рынке** до 0,58-0,63 млн в II полугодии 2021 г.

- **Продление программы «Льготной ипотеки» до 1 июля 2022 г. на новых условиях обеспечит выдачу в II полугодии 2021 г. 110-180 тыс. кредитов на 210-410 млрд руб., расширение программы «Семейной ипотеки» – ~100 тыс. кредитов на 320-340 млрд руб.**

³ <https://www.gks.ru/folder/14458>

⁴ <https://www.gks.ru/folder/14458>

⁵ <http://mineconom74.ru/pokazateli>

- По итогам 2021 г. ожидается выдача 1,7-1,8 млн кредитов (на уровне предыдущего года) на 4,9-5,0 трлн руб. – на **10-13% выше уровня 2020 г.**

Со второй половины 2020 г. на развитие отрасли жилищного строительства и ситуацию на рынке жилья оказывают влияние три ключевых фактора.

Первый фактор – повышенный спрос на жилье. Общее снижение рыночных ставок в условиях смягчения денежно-кредитной политики Банка России, действие ряда льготных ипотечных программ, в первую очередь «Программы 6,5%», а также заинтересованность банков в увеличении портфеля высоконадежных кредитных продуктов привели к масштабному наращиванию ипотечного кредитования. Так, в июле-декабре 2020 г. в среднем ежемесячно выдавалось более 180 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 470 млрд руб., тогда как в те же месяцы 2019 г. – около 115 тыс. ипотечных кредитов общим объемом до 265 млрд руб. ежемесячно. Увеличение доступности кредита как источника финансирования расходов на недвижимость в значительной мере поддержало спрос на жилье. Кроме того, в условиях повышенной волатильности курса рубля и снижения ставок по депозитам в 2020 г. увеличилась привлекательность жилья как средства сбережения, что стало дополнительным фактором роста спроса на него.

Второй фактор – ограниченное предложение жилья. По данным Росстата, ввод жилья в России за 2020 г. составил 82,2 млн кв. м, что близко к уровню 2019 года. При этом, несмотря на поддержку со стороны спроса, сохранился тренд на снижение объемов текущего строительства многоквартирного жилья, наблюдающийся с середины 2019 года. Это связано с постепенным завершением строительства домов, начатого накануне перехода отрасли на проектное финансирование, увеличением издержек застройщиков, а также продолжением адаптации компаний отрасли к новым условиям ведения бизнеса.

Третий фактор – рост издержек застройщиков, связанный с увеличением цен на стройматериалы и дефицитом рабочей силы вследствие ограничений на въезд работников из-за рубежа, введенных для сдерживания пандемии COVID-19. Так, в IV квартале 2020 г. значительно выросли цены на металлопрокат для строительства, что в первую очередь связано с ростом спроса на металлы на зарубежных сырьевых рынках. Вклад в рост издержек вносили также произошедшее ослабление рубля и в целом повышение волатильности на мировых товарных рынках.

В результате во второй половине 2020 г. **продолжилось ускорение роста цен на жилье.** Оно происходило как на первичном, так и на вторичном рынке и было характерно для большинства регионов. При этом темпы роста цен на жилье во втором полугодии 2020 г. оставались заметно выше темпов роста потребительских цен. Существенное повышение стоимости жилья может в значительной степени нивелировать положительный эффект от снижения ипотечных ставок.

В ближайшей перспективе ситуация в жилищном строительстве будет во многом зависеть от скорости восстановительных процессов в экономике, решений Правительства Российской Федерации в отношении мер поддержки строительной отрасли и ее способности обеспечить необходимые объемы и темпы ввода жилья в эксплуатацию.⁶

Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья на вторичном рынке в августе 2021 года на территории г. Челябинска составляет 48.46./кв.м., первичная недвижимость – 63.12 руб./кв.м.⁷

На рынке Челябинска конкуренция достаточно высокая. Помимо компании АО АПРИ «Флай Плэнинг» в ТОП застройщиков по объему ввода жилья входят следующие крупные игроки Челябинской области: ГК Голос.Девелопмент, Новые горизонты, СК Каскад, Трест Магнитострой, ИКАР, СК НИКС, ЭкоСити, ФСК Западный Луч, СК ЧГС.⁸

⁶ https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/32185/analytic_note_20210407_ddkp.pdf

⁷ <https://ndv74.ru/chelyabinsk/stoimost-kvartir/>

⁸ <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/chelyabinskaya-oblast?topType=0&date=200401>

Рынок недвижимости Челябинска представлен многообразием различных проектов в различных категориях по цене и потребительским характеристикам. Объем рынка оценивается экспертами в районе 5 млрд. руб. в месяц. При этом на долю первичной недвижимости приходится порядка 70% общего объема, то есть более 2 млрд. руб.

Челябинский рынок недвижимости насыщен предложениями дешевого и малогабаритного жилья эконом-класса в многоэтажных панельных домах стандартных планировок и стандартными решениями по благоустройству (Челябинская область – одна из лидирующих по доступности жилья среди регионов Российской Федерации). Чаще всего это микрорайоны в развивающихся направлениях города, не имеющих пока что собственной инфраструктуры в виде детских садов, школ, больниц, досуговых и развлекательных площадок, развитой транспортной инфраструктуры. Зачастую безопасность проживания в таких микрорайонах остается также под вопросом. Кроме того, одной из глобальных проблем г. Челябинска является экология среды обитания, все большее количество населения ищет место для жизни, наиболее благоприятное с точки зрения экологии.

Если проанализировать основные тенденции рынка недвижимости крупнейших городов страны, прежде всего, в Москве и Санкт-Петербурге, можно заметить, что люди все чаще выбирают не конкретную квартиру или дом, а некую среду, стремясь к другому уровню организации жизненного пространства, новый образ жизни. Для современного покупателя важна не только квартира, но и холл в подъезде, то, как выглядит двор, игровая площадка, остановка общественного транспорта, насколько далеко расположены школа, детский сад, аптека и проч. В новых проектах крупных столичных застройщиков прослеживается явно выраженный уклон в эстетику, архитектуру. Акценты смещаются на большие площади общественных зон, где можно выпить кофе, пообщаться с друзьями, позаниматься спортом. Даже на государственном уровне обсуждаются новые стандарты доступного жилья, которое должно стать комфортным, качественным, удобным для проживания. Данные стандарты продиктованы не только национальными проектами по строительству доступного и комфортного жилья в России, но и регулярно отмечаются руководством АО «ДОМ.РФ» - Единым институтом развития в жилищной сфере.⁹

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.**

АО АПРИ «Флай Плэнинг» осуществляет свою деятельность на территории Челябинской области. В планах региональной диверсификации выход в соседний регион – Свердловскую область. 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 57% выше, чем в Челябинской области)¹⁰ и доходами населения (на 42,4% выше, чем в Челябинской области)¹¹.

В рэнкинге застройщиков Челябинской области по объему ввода жилья от ЕРЗ.РФ Эмитент занял 1 место по итогам 2020 года с долей рынка 13,46%¹², а также входил в ТОП-5 в 2019 г. и ТОП-3 в 2018 г.

За все время работы Компании построено более 400 тыс. кв.м. жилья. АО АПРИ «Флай Плэнинг» начинало свою деятельность с проектов популярного и доступного жилья в

⁹ <http://domrf.ru/media/news/aleksandr-plutnik-neobkhodimo-razvivat-instrumenty-povyshayushchie-dostupnost-komfortnogo-zhilya/>;
<https://news.rambler.ru/other/40379389-aleksandr-plutnik-sreda-obitaniya-zhile-i-usloviya-ego-priobreteniya-stanut-maksimalno-komfortnymi-dlya-rossiyan/?updated>

¹⁰ https://erzrf.ru/issledovaniya?utm_medium=email&utm_source=UniSender&utm_campaign=259588442

¹¹ <https://rosstat.gov.ru/folder/13397>

¹² <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/chelyabinskaya-oblast?topType=1&date=2020>

сегментах «Эконом+» и «Эконом», текущий флагманский проект «ТвояПривилегия» реализуется в сегменте «Комфорт+».

В 2020 году введено в эксплуатацию 94 294 кв.м., что превышает показатель 2019 года на 59%.

Неоспоримыми конкурентными преимуществами Застройщика АО АПРИ «Флай Плэнинг» являются:

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

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

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

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

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

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

7. **Устойчивое финансовое положение Компании**. Уставный капитал Компании составляет 475 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль на 31.12.2020г. - 804 473 тыс. руб. (КФО МСФО на 31 декабря 2020 года.)

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.

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 «Парковый Премиум»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»**

ИНН: 7453332945

ОГРН: 1197456056357

Место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 1401

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 50%

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: 0%

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

5. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «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.

6. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»**

ИНН: 6678110379

ОГРН: 1206600067849

Место нахождения: 620027, Свердловская область, город Екатеринбург, переулок Красный, дом 5К1, офис Ц207/1

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 50%

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: 0%

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

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).

Структура акционеров/участников (бенефициары и доли их прямого или косвенного владения в капитале эмитента): у АО АПРИ «Флай Плэнинг» отсутствует Физическое лицо, которое, в конечном счете, прямо или косвенно владеет (имеет преобладающее участие) более 25 процентов в капитале Эмитента.

Сведения об учредителях (акционерах), имеющих долю владения более 5% акций Эмитента		
Акционер	Доля участия в уставном капитале Эмитента, %	
ООО «ОК-Финанс»	28,6316%	Участники ООО «ОК-Финанс»: 1. Овакимян А. Д., Доля: 50% 2. Бугрова Е.Н., Доля: 50%
ООО «Флэт Актив»	6,9025%	Участники ООО «Флэт Актив»: 1. Савченков В. В., Доля: 50% 2. Карабинцев В. В., Доля: 47,5% 3. Карабинцев Д. А., Доля: 2,5%
Карабинцев Тимофей Владиславович	17,4744%	
Букреев Александр Сергеевич	16,8421%	
Володарчук Сергей Анатольевич	10,5263%	
Иванов Виктор Семенович	17,7284%	

Сведения об органах управления Эмитента:

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

Состав Совета директоров:

Председатель Совета директоров

Овакимян Алексей Дмитриевич, 1972 г.р.

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

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

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 «Южно-Уральский институт управления и экономики»,

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

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

Володарчук Сергей Анатольевич, 1964 г.р.

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

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
26.06.2009	05.06.2017	ПАО «Челябэнергосбыт»	Член Совета директоров
27.10.2015	17.07.2017	ООО «Экспресс Импорт»	Директор
22.11.2017	02.2018	АО «Хакасэнергосбыт»	Член Совета директоров
18.12.2017	03.05.2018	ПАО «Вологдаэнергосбыт»	Член Совета директоров
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 и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период	Наименование организации	Должность
--------	--------------------------	-----------

с	по		
01.2012	27.06.2016	Войсковая часть № 59232	Заместитель командира
14.12.2016	настоящее время	ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)	Генеральный директор
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Член Совета директоров

Хохрин Андрей Витальевич, 1979 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЛГНИУ»

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
16.11.2015	03.04.2017	АО «Инвестиционная компании «Ай Ти Инвест»	Начальник управления продаж Департамента развития розничного бизнеса
04.04.2017	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

Лобанов Сергей Маратович, 1964 г.р.

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

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
09.11.2011	27.11.2020	МУП "Челябинские коммунальные тепловые сети"	Директор
01.02.2021	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Директор по строительству
21.04.2021	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Коллегиальный исполнительный орган Эмитента: Коллегиальный исполнительный орган Уставом Эмитента не предусмотрен.

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

Сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента:

Генеральный директор

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

Должности, занимаемые в эмитенте и других организациях за последние пять лет и в настоящее время в хронологическом порядке, в том числе по совместительству:

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
01.2012	27.06.2016	Войсковая часть № 59232	Заместитель командира
14.12.2016	настоящее время	ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)	Генеральный директор
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

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

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 05.11.2020г. присвоило Эмитенту рейтинг кредитоспособности нефинансовой компании на уровне **ruB**. Прогноз по рейтингу – **стабильный**.

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

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

- 2018 год
- 2019 год
- 2020 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,
- по состоянию на 30.06.2020 за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату,
- за год, закончившийся 31 декабря 2020 года.

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

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

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

В динамике за последние несколько лет Компания является одним из лидеров строительной отрасли Челябинской области. Ежегодный объем ввода в эксплуатацию составлял около 60 тыс. кв. м, а по итогам 2020г. введено в эксплуатацию 94 294 кв.м. жилья.

С 2019г. 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 отчетность Эмитента:
<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37277>

2.2.1 Общий долг (Totaldebt)

Общий долг = Краткосрочные кредиты и займы + Долгосрочные кредиты и займы

Наименование показателя	2020	2019	2018
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	191 478	158 617	613 264

Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	1 383 274	952 304	40 323
Общий долг, тыс. руб.	1 574 752	1 110 921	653 587

2.2.2. Чистый долг (NetDebt)

Чистый долг = (Краткосрочные кредиты и займы + Долгосрочные кредиты и займы) - Денежные средства и их эквиваленты

Наименование показателя	2020	2019	2018
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	191 478	158 617	613 264
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	1 383 274	952 304	40 323
Денежные средства и их эквиваленты, тыс. руб.	244 810	17 334	10 997
ИТОГО чистый долг, тыс. руб.	1 329 942	1 093 587	642 590

Чистый долг по МСФО: динамика 2018-2020 г.

тыс. руб.	2020 год	2019 год	2018 год
Кредиты и займы не включая проектное финансирование	2 019 007	1 336 388	518 609
Проектное финансирование	1 647 352	1 628 155	842 885
Денежные средства	-395 272	-699 801	-717 805
Чистый долг	3 271 087	2 264 742	643 689

2.2.3. Выручка (Revenue)

Наименование показателя	2020	2019	2018
Выручка, тыс. руб.	411 595	812 145	864 370

Поскольку в предыдущих периодах операционная деятельность была сконцентрирована только на основном обществе, в настоящее время необходимо рассматривать объем выручки по консолидированным показателям в соответствии с МСФО.

Выручка по МСФО динамика 2018-2020 г.

тыс. руб.	2020 год	2019	2018
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений, в т.ч.	2 812 879	1 654 304	1 661 450
<i>Клубный поселок «ТвояПривилегия»</i>	<i>2 552 570</i>	<i>1 030 227</i>	<i>675 940</i>
<i>Мкрн «Чурилово. Квартал у озера»</i>	<i>210 820</i>	<i>409 614</i>	<i>802 604</i>
<i>Мкрн «Парковый-2»</i>	<i>-</i>	<i>202 645</i>	<i>137 247</i>
<i>Нежилые помещения Мкрн «Парковый-2»</i>	<i>49 489</i>	<i>11 818</i>	<i>45 659</i>
Строительно-монтажные работы	-	12 035	4 358
ИТОГО	2 812 879	1 666 339	1 665 808

Данные по выручке демонстрируют рост на 69% за 2020 год.

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

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

Наименование показателя	2020	2019	2018
Чистая прибыль за период, тыс. руб.	9 631	99 115	5 165
Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	4 084	2 818	17 842
Амортизация, тыс. руб.	24 931	9 396	3 148
Проценты к уплате, тыс. руб.	174 562	114 137	81 629
ЕБИТДА (прибыль до процентов, налогов и амортизации)	213 208	225 466	107 784

ЕБИТДА по МСФО: динамика 2018-2020 г.

ЕБИТДА = Прибыль до НО + Амортизация + Финансовые расходы

тыс. руб.	2020 год	2019	2018
Прибыль до НО	95 449	155 140	18 196
Амортизация	26 546	12 221	3 219
Финансовые расходы	252 578	160 285	82 638
ЕБИТДА	374 573	327 646	104 053

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

*ЕБИТДА margin = (ЕБИТДА/Revenue) * 100*

Наименование показателя	2020	2019	2018
ЕБИТДА margin, %	51,80	27,76	12,47

ЕБИТДА margin по МСФО на 2020 год составляет 13,32%

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

Денежные потоки от операционной деятельности	2020	2019	2018
Поступления - всего	2 068 327	1 974 743	893 287
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	442 947	585 248	537 020
средства целевого финансирования, полученные от дольщиков на строительство объектов	-	208 470	172 144
средства целевого финансирования, полученные от инвесторов на строительство объектов	226 541	229 284	91 196
получение транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика)	1 110 996	930 875	-
поступления от соглашений на возмещение затрат	262 244	-	-
прочие поступления	25 599	20 866	92 927
Платежи - всего	-2 167 507	-2 250 628	-1 321 286

в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	-414 804	-908 059	-1 000 912
в связи с оплатой труда работников	-82 305	-71 237	-44 408
процентов по долговым обязательствам	-152 591	-108 224	-80 309
налога на прибыль организаций	-6 959	-14 095	-8 484
перечисление транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика)	-1 093 029	-916 568	-
оплата по инвестиционным договорам	-113 628	-51 742	-38 723
прочие платежи	-304 191	-180 703	-148 450
Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF)	-99 180	-275 885	-427 999

Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF) по МСФО: динамика 2018-2020 г.

тыс. руб.	2020 год	2019 год	2018 год
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за год	95 450	155 140	13 607
Корректировки			
Амортизация	-26 546	-38 767	3 214
Прибыль/убыток от выбытия основных средств	0	278	0
Процентный доход	19 406	23 851	-1 691
Процентный расход	-239 609	-388 836	82 638
Доходы от долевого участия	0	0	0
Расход по налогу на прибыль	-24 062	-44 154	4 589
	-175 361	-292 488	102 357
Изменения			
Изменение запасов	-1 159 022	-940 513	178 536
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	-879 564	-3 22 157	-60 790
Изменение авансов выданных	-350 097	-219 967	129 417
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	74 864	-492 259	72 129
Изменение авансов полученных	163 200	193 632	-665 930
Изменение резервов	135 160	-87 240	-66 476
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	- 2 190 820	-2 160 992	-310 757
Налог на прибыль уплаченный	0	6 529	-14 622
Проценты уплаченные	-283 261	-373 110	-81 769
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	-2 474 081	-2 527 573	-407 148

Выводы по результатам оценки финансового состояния Эмитента по данным бухгалтерской (финансовой) отчетности АО АПРИ «Флай Плэнинг», подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета в динамике за последние 3 года.

Финансовое состояние Эмитента оценивается как стабильное, основная масса показателей укладывается в нормативные значения, несмотря на то, что отчетность составлена по основному обществу группы – не являющемуся центром прибыли.

Оценка финансового состояния Эмитента демонстрирует увеличение долговой нагрузки. Однако, данная ситуация, в основном, обусловлена спецификой работы в рамках проектного финансирования, заимствований в форме облигационных выпусков и передачи функций застройщика дочерним компаниям – Специализированным застройщикам, в соответствии с новациями законодательства РФ. Кроме того, данная особенность характерна для инвестиционных периодов, связанных со спецификой строительных проектов.

Привлечение финансирования за счет выпуска облигаций основным обществом и кредитования с использованием эскроу-счетов является взвешенным стратегическим решением в условиях изменений законодательства о привлечении средств участников долевого строительства. Также с начала 2020 года в состав Совета директоров входит генеральный директор ИК «Иволга Капитал» Андрей Хохрин, основная задача которого на этом посту — защита интересов инвесторов.

Показатели финансового положения и результатов деятельности Эмитента, демонстрирующие положительную динамику:

- Чистые активы организации на последний день анализируемого периода значительно (на 177%) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку.

- Коэффициенты текущей (общей) и быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативным значениям:

На 31.12.2020 коэффициент текущей (общей) ликвидности равен 2,26 и полностью укладывается в норму Чем выше значение коэффициента текущей ликвидности, тем выше ликвидность активов компании. Нормальным, а часто и оптимальным, считается значение коэффициента 2 и более. При этом в течение анализируемого периода коэффициент текущей ликвидности вырос на 54%.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 1,9. Это говорит о наличии у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

- Отмечается нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;

- Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 9 631 тыс. руб.

- Прибыль от продаж за последний год равнялась 190 034 тыс. руб. Финансовый результат от продаж за 3 последних года значительно вырос (на 56 217 тыс. руб., или на 42%).

- Рост рентабельности продаж (EBITDA margin) составил 87% за период 2019-2020гг. и более чем в 4 раза за период 2018-2020гг.;

- Показатели рентабельности за 2020г, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

Оценку деятельности Эмитента целесообразнее проводить на основании консолидированной отчетности группы, поэтому дополнительно приводится анализ показателей Эмитента по консолидированной финансовой отчетности АО АПРИ «Флай Плэнинг», подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в динамике за последние 3 года.

Чистые активы организации на последний день анализируемого периода значительно (на 169,1%) превышают уставный капитал;

За 2020 год значение выручки составило 2 812 879 тыс. руб. За 2020 год в сравнении с данными за 2018 год отмечено очень сильное, на 1 147 071 тыс. руб., или на 69%, повышение выручки.

За последний год значение валовой прибыли (прибыли от продаж) составило 728 485 тыс. руб. За последний год по сравнению с данными за 2018 год наблюдался очень сильный рост финансового результата от продаж – в 3,4 раза.

За последний год организация получила как валовую прибыль, так и прибыль до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) в сумме 367 583 тыс. руб., более того, наблюдалась положительная динамика по сравнению с данными за предыдущий год (+266 749 тыс. руб.). Итоговый финансовый результат (совокупный доход) за период 01.01–31.12.2020 составил 95 449 тыс. руб., что также положительно характеризует финансовое состояние Эмитента.

Показатели рентабельности за 2020 год имеют положительные значения как следствие прибыльности деятельности ГК АПРИ «Флай Плэнинг» за данный период. За весь анализируемый период рентабельность продаж по валовой прибыли (Gross margin) стремительно выросла – с 13% до 25,9% (на 12,9%). Рентабельность, рассчитанная по финансовому результату до вычета расходов на пользование привлеченным капиталом (ЕБИТ) (Operating margin, Return on sales) за 2020 год равнялась 0,13, или 13,1% годовых, а рентабельность продаж по чистой прибыли (Profit margin) составила 3,4% в год.

Для оценки бремени, которое несет организация в качестве платы за использование заемного капитала, рассчитан коэффициент покрытия процентов к уплате (Interest coverage ratio, ICR). За 2020 год коэффициент покрытия процентов к уплате составил 1,5, что соответствует приемлемому нормативному значению и свидетельствует о способности ГК АПРИ «Флай Плэнинг» оплачивать проценты по привлеченным заемным средствам.

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

Компания АО АПРИ «Флай Плэнинг» - это высокий профессионализм в сфере строительства и строительных технологий, опирающийся на опыт и экспертность в вопросах проектного финансирования, а также гибкость и готовность к динамичной реакции на вызовы и проактивному развитию.

Компания придерживается ценностей человечности, честности, профессионализма, предприимчивости, ответственности. Объединение сотрудников общими ценностями позволяет Компании достигать успехов, развиваться и быть одним из лидеров строительной отрасли Челябинской области.

Эмитент предлагает комплексные и инновационные решения в области жилищного строительства. В сферу деятельности ГК АПРИ «Флай Плэнинг» входят разработка и организация проектирования, организация и осуществление строительных работ, а также информационно-технологическое сопровождение полного цикла реализации строительных проектов. ГК — один из лидеров строительной отрасли Челябинской области.

Наши проекты представляют собой комплексные мультиформатные жилые микрорайоны, возводимые с применением передовых решений в области проектирования, производства строительных материалов и выполнения строительных работ.

Широкая риэлтерская сбытовая сеть дает нам возможность быть близкими к нашим потребителям, осуществлять профессиональные консультации и эффективное сопровождение сделок по реализации недвижимости, в том числе с использованием ипотеки.

Занимая лидирующие позиции в Челябинской области, мы будем стремиться создавать все условия для роста и успешной работы Компании в Федеральном масштабе, в том числе: инновации в продуктах и маркетинге, совершенствование отношений с клиентами, партнерами и контрагентами, повышение профессионализма наших сотрудников, внедрение современных методов управления компанией.

В настоящее время Компания полностью перестроилась на работу со счетами эскроу и в дальнейшем для улучшения ключевых показателей деятельности 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.

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

При реализации проекта 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	2020	2019	2018
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы, тыс. руб.	202	208	174
Основные средства, тыс. руб.	42 519	44 412	29 402
Финансовые вложения, тыс. руб.	1 107 429	1 066 310	21 737
Отложенные налоговые активы, тыс. руб.	10 521	6 584	6 378
Прочие внеоборотные активы, тыс. руб., в том числе:	-	41	482 792
<i>Приобретение земельных участков под будущее строительство</i>	-	-	482 706
<i>Прочие внеоборотные активы</i>	-	41	86
Итого внеоборотные активы, тыс. руб.	1 160 671	1 117 555	540 483
Оборотные активы			
Запасы, тыс. руб.	439 344	385 988	981 359
<i>Строительные материалы</i>	30 252	60 261	72 484
<i>Затраты по строящимся объектам и расходы Заказчика-Застройщика</i>	306 122	178 631	702 497
<i>Жилые и нежилые помещения на продажу</i>	102 970	147 095	206 378
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, тыс. руб., в том числе:	12 641	15 331	41 504
<i>по приобретенным ТМЦ для строительства домов на средства инвесторов</i>	12 641	15 331	41 504
Дебиторская задолженность, тыс. руб., в том числе:	1 633 515	1 545 705	656 597
<i>Авансы подрядчикам для жилищного строительства</i>	231 985	292 732	100 172
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>	411 387	384 973	97 471

<i>Расчеты с дочерними компаниями по соглашениям о компенсации затрат</i>	156 039	419 055	67 775
<i>Расчеты по договорам цессии</i>	361 079	214 236	-
<i>Расчеты по инвестиционным вложениям в строительство иных застройщиков</i>	80 210	-	-
<i>Расчеты с инвесторами по собственному строительству</i>	10 891	1 021	44 816
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), тыс. руб.	164 595	97 925	32 177
Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб., в том числе:	244 810	17 334	10 997
<i>Денежные средства на расчетных счетах</i>	310	834	1 047
<i>Денежные эквиваленты</i>	244 500	16 500	9 950
Прочие оборотные активы, тыс. руб., в том числе:	270 177	233 007	515 568
<i>Незавершенное строительство по инвестиционным проектам и на средства застройщика</i>	269 672	216 972	53 914
<i>Законченные строительством объекты, готовые к передаче инвесторам</i>	-	15 799	45 180
Итого оборотные активы, тыс. руб.	2 765 081	2 295 291	2 238 201
Итого активы, тыс. руб.	3 925 753	3 412 846	2 778 684

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

Наименование показателя	2020	2019	2018
Долгосрочные обязательства			
Заемные средства, тыс. руб.	1 383 274	952 304	40 323
Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.	1 374	1 816	1 528
Итого долгосрочные обязательства, тыс. руб.	1 384 648	954 119	41 851
Краткосрочные обязательства			
Заемные средства, тыс. руб.	191 478	158 617	613 264
Кредиторская задолженность, тыс. руб., в том числе:	1 011 084	974 077	892 638
<i>Обязательства по инвестиционным договорам</i>	407 181	453 128	539 459
Оценочные обязательства, тыс. руб.	23 018	20 138	24 151
Итого краткосрочные обязательства, тыс. руб.	1 225 579	1 152 832	1 530 053
Итого обязательства, тыс. руб.	2 610 227	2 106 951	1 571 904

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

Наименование показателя	2020	2019	2018
Уставный капитал, тыс. руб.	475 000	475 000	475 000
Переоценка внеоборотных активов, тыс. руб.	-	-	436 566
Резервный капитал, тыс. руб.	5 214	258	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	835 312	830 637	295 213
Итого капитал, тыс. руб.	1 315 526	1 305 895	1 206 779

2.3.4. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента по МСФО: динамика 2018-2020 г.

тыс. руб.	2020 год	2019 год	2018 год
Активы			
Внеоборотные активы	93 226	973 933	652 022
Основные средства	47 840	55 019	40 112
Отложенные налоговые активы	31 337	41 668	45 443
Долгосрочные инвестиции	14 049	877 246	566 467
Оборотные активы	6 550 831	4 376 356	2 825 146
Запасы	3 807 020	2 647 998	1 707 485
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 284 924	405 360	83 203
Авансы выданные	851 544	500 447	279 480
Инвестиции	192 589	122 750	31 840
Предоплата по налогу на прибыль	19 482	0	5 333
Денежные средства	395 272	699 801	717 805
Всего активов	6 644 057	5 350 289	3 477 168
Капитал и обязательства			
Капитал	1 278 273	1 184 023	1 028 883
Уставный капитал	475 000	475 000	475 000
Нераспределенная прибыль	804 473	709 023	553 883
Собственные акции	(1 200)		
Долгосрочные обязательства	1 993 737	2 216 957	803 328
Кредиты и займы	1 981 261	2 183 200	745 899
Отложенные налоговые обязательства	0	1 868	1 226
Долгосрочная кредиторская задолженность	12 476	31 889	56 203
Краткосрочные обязательства	3 372 047	1 949 309	1 644 956
Краткосрочные кредиты и займы	1 685 098	781 343	615 098
Авансы полученные	848 554	685 354	491 722
Торговая и прочая кредиторская задолженность	634 176	413 450	371 974
Текущие обязательства по налогу на прибыль	0	103	9 863
Резервы	204 219	69 059	156 299
Всего обязательств	5 365 784	4 166 266	2 448 285
Всего собственного капитала и обязательств	6 644 057	5 350 289	3 477 168

2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.

Кредитная история Эмитента приведена за период 2018-2020гг.¹³

¹³ 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.

Обязательство/Кредитор	Остаток задолженности, в т.ч. %, тыс. руб.		
	2020	2019	2018
Банковские кредиты			
Кредитор №1	1 675	46 920	127 331
Заемные обязательства			
Заимодавец №1	5 754	5 445	1 000
Заимодавец №2	7 489	6 813	-
Заимодавец №3	20 000	30 378	-
Заимодавец №4	802	0	40 000
Заимодавец №5	81	-	-
Займы от физических лиц	129 872	121 365	16 417
Выпуск биржевых облигаций			
Облигации серии БО-П01	200 000	200 000	-
Облигации серии БО-П02	300 000	300 000	-
Облигации серии БО-П03	407 653	400 000	-
Облигации серии БО-П04	501 425	-	-
Обязательства погашенные			
Облигации серии БО-01	0	0	200 000
Кредитор №2	0	0	133 839
Заимодавец №6	0	0	100 000
Заимодавец №7	0	0	35000
ИТОГО	1 574 751	1 110 921	653 587

Целевое использование привлеченных средств – пополнение оборотных средств.

Кредиты и займы в динамике за 2018-30.06.2020гг. по МСФО.

тыс. руб.	2020 год	2019 год	2018 год
Долгосрочные кредиты и займы	1 981 261	2 183 200	748 064
Проектное финансирование при строительстве объектов	257 732	1 008 638	707 741
Облигационные займы	1 2 99 546	868 783	0
Прочие кредиты банков	0	1 613	40 323
Займы	423 983	304 166	0
Краткосрочные кредиты и займы	1 685 098	781 343	613 430
Проектное финансирование при строительстве объектов	1 389 620	619 517	135 144
Облигационные займы	98 884	14 707	200 000
Прочие кредиты банков	85 395	45 715	83 477
Займы	111 199	101 404	194 809
ИТОГО	3 666 359	2 964 543	1 361 494

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

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности приведена на последнюю отчетную дату - 30.06.2021г. ¹⁴

¹⁴ В соответствии с условиями договоров, заключенных с кредиторами и дебиторами, стороны обязуются соблюдать режим коммерческой тайны, в том числе в части распространения информации о наименовании сторон договора.

2.5.1. Основные дебиторы Эмитента

№ п/п	Наименование контрагента	Доля, %
1	Дебитор 1	14,78
2	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»	13,39
3	Дебитор 2	6,98
4	ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	6,84
5	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	5,65

2.5.2 Основные кредиторы Эмитента

№ п/п	Наименование контрагента	Доля, %
1	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	15,14
2	Кредитор 1	13,07
3	Кредитор 2	9,43
4	Кредитор 3	8,6
5	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	7,66

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: <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37277>

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

Средства от размещения облигаций Эмитент планирует направить на финансирование строительства объектов социальной инфраструктуры в проекте «Твоя Привилегия», а именно: Фитнес-центра (4600 кв м, силовой зал с тренажёрами, два зала групповых программ, танцевальный зал, бассейн со спортивной ванной 25 м и ванной аттракционов и детской зоной), Академии спорта (5000 кв м), искусственного пруда (9000 кв м) с пляжем и зоной отдыха, амфитеатра и памп-парка.

В 2016г. АПРИ «Флай Плэнинг» приобрело земельный участок для комплексного строительства жилого района в потенциально привлекательном районе. Учитывая тенденции рынка недвижимости в целом и особенности рынка в Челябинске, застройщик разработал концепцию проекта «ТвояПривилегия», которая заключается в совершенно новом для города подходе к жилым комплексам, и будет представлять собой район малоэтажных домов с квартирами, представляющими по своим потребительским характеристикам Комфорт- и даже Бизнес-класс. Общая площадь жилья составит более 200 тыс. кв.м.

В 2021 году был приобретен участок под реализацию второй очереди строительства поселка «Твоя Привилегия» общей площадью 400 тыс. кв.м. В настоящее время активно ведется проектирование, старт строительства второй очереди проекта планируется до конца 2021 года.

Развитие социальных объектов обеспечит реализацию квартир во второй очереди (400 000 кв м) посёлка с более высокой скоростью и с дополнительной наценкой, не менее 20 000 рублей / кв м (за счёт устранения текущего дисконта к проектам города Челябинска в локациях с насыщенной инфраструктурой), то есть обеспечит дополнительную прибыль в размере не менее 800 млн рублей на горизонте 4 лет.

1. Район строительства расположен в наиболее перспективной локации города с точки зрения экологии и развития городской среды, удален от промышленных предприятий и других источников выбросов, находясь при этом в непосредственной близости Шершневого водохранилища и леса;

2. Проект предполагает строительство 3-4х этажных домов, объединенных в сегмент с собственной территорией на 4-5 домов – в первой очереди; и 3-7ми этажных домов, объединенных в сегмент с собственной территорией на 4-7 домов – во второй очереди, образующих практически закрытый контур. Дома выполнены из качественных, экологически чистых материалов и выгодно отличаются от предложенных концепций других проектов комфортом будущего проживания и эстетическими характеристиками;

3. Нестандартные и эргономичные планировки будущих квартир продуманы до мелочей на стадии проектирования и дорабатываются в ходе строительства и продаж. Квартиры на первых этажах с террасами, высокие потолки, панорамные энергоэффективные окна в квартирах. Для квартир на третьих этажах увеличена высота потолков, у части квартир предусмотрена терраса на эксплуатируемой крыше;

4. Закрытая территория всего комплекса, реализуемая в Челябинске только в сегменте «Бизнес» и «Премиум», оборудование района системой видеонаблюдения и круглосуточного патрулирования, предполагает максимальную безопасность проживания. Дворы комплексов предполагаются закрытыми для въезда автомобилей, парковочные места находятся по периметру дворов и на отдельных площадках в шаговой доступности от кварталов проживания. Низкая плотность застройки (для сравнения в среднем при проектировании комплекса застройки на участке расчетная площадь жилья составляет 10 тыс. кв.м. на 1 Га земельного участка, в поселке «ТвояПривилегия» площадь жилья на 1 Га земли составляет менее 1,9 тыс. кв.м.) позволяет обеспечить машиноместами каждую квартиру;

5. Параллельно с реализацией проекта застройки будет реализованы проекты строительства социальной и торгово-досуговой инфраструктуры:

- Частная школа (образовательные услуги бесплатны для жителей «ТвоейПривилегии»). Школа «Привилегия Смарт» была запущена как начальная в 2018 году, в 2020 было добавлено среднее звено до 7 класса. В 2021 году школа примет 300 учеников с 1 по 8 классы.

- Частные детские сады и ясли (образовательные услуги бесплатны для жителей «ТвоейПривилегии»). В 2019 году был открыт первый коммерческий детский сад на льготных для жителей поселка условиях, а в 2021 году начали работать первые ясли. В сентябре 2021 года планируется к открытию второй детский сад, и в ноябре - вторые ясли.

- Физкультурно-досуговый центр с бассейном. Строительство комплекса стартовало в мае 2019 года. Запуск планируется в конце 2021 года.

- В 2021 году открыт первый торгово-досуговый комплекс районного масштаба с якорным арендатором супермаркет Магнит, двумя ресторанами и офисными помещениями.

- Транспортная доступность обеспечена существующими маршрутными автобусами и дорогой. В 2020 году построена новая объездная дорога, сокращающая путь к поселку на 5-10 минут.

Кроме того, вблизи района есть уже действующие детские сады и магазины. На территории поселка «ТвояПривилегия» работает продуктовый магазин, кофейня, кулинария, аптека, мини-поликлиника с врачом общей практики, принимающим по полису ОМС.

- В конце 2021 года - начале 2022 году будут введены в эксплуатацию:

- ✓ Муниципальная школа на 1100 мест,

- ✓ Муниципальный детский сад на 220 мест,

- ✓ Частный медицинский центр, работающий, в том числе, по полисам ОМС.

6. В АО АПРИ «Флай Плэнинг» принято решение о строительстве этого проекта самостоятельно, без привлечения генерального подрядчика, т.е. выполнять поиск подрядчиков и поставщиков, заключать договоры, принимать выполненные работы собственными силами. Это позволит управлять и оптимизировать затраты на строительство, обеспечить их прозрачность и снизить себестоимость.

Подробная информация о проекте: <http://твояпривилегия.рф/>, <https://vk.com/privilege.living>

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.

План продаж в разрезе проектов на период 2021-2025гг.

	2021	2022	2023	2024	2025	ИТОГ
кв. м	год	год	год	год	год	О
"Чурилово. Квартал у озера"	5 546	-	-	-	-	5 546
"Парковый-2"	-	1 600	-	-	-	1 600
"ТвояПривилегия"	32 821	6 295	-	-	-	39 116
"ТвояПривилегия" 23-25 кластеры	21 291	9 125	-	-	-	30 416
"Сургут"	-	19 291	-	-	-	19 291
"Парковый Премиум"	35 595	51 019	71 930	21 456	-	180 000
"ТвояПривилегия-2"	-	125 503	63 926	61 014	51 914	302 357
"Малый Исток"	-	11 000	-	-	-	11 000
"45 квартал"	-	-	40 000	40 000	40 000	120 000
Общий итог	95 253	223 833	175 856	122 470	91 914	709 326

Денежный поток на период 2021-2025гг.

	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год
тыс. руб.					
Остаток ДС на начало периода	220 853	553 397	2 501 494	4 429 210	4 994 446
"ТвояПривилегия"	863 752	612 623	-19 468	-15 286	0
"Чурилово. Квартал у озера"	-12 350	0	0	0	0
"Парковый-2"	0	90 500	0	0	0
"ТвояПривилегия-2"	-28 978	2 315 370	1 386 546	1 289 989	796 972
"Сургут"	51 837	96 816	0	0	0
Накладные расходы	-279 071	-562 269	-775 628	-583 130	-193 929
Финансовая деятельность	12 353	-863 828	-558 420	-125 000	-375 000
Поступления	500 000	0	0	0	0
Размещение облигационного займа 002Р					
002Р	500 000				
Выплаты	-487 647	-863 828	-558 420	-125 000	-375 000
Погашение облигационного займа					
БО-П01	0	-200 000	0	0	0
БО-П02	-150 000	-150 000	0	0	0
БО-П03	0	-400 000	0	0	0
БО-П04	0	0	-500 000	0	0
002Р			0	-125 000	-375 000
Погашение кредита 61229	-104 890	-113 828	0	0	0
Погашение кредита 61231	-128 754	0	0	0	0
Погашение кредита 61162	-32 938	0	0	0	0
Погашение займа + %	-71 065	0	-58 420	0	0
Инвестиционная деятельность	-275 000	258 884	1 769 016	337 203	336 435
Общий итог	553 397	2 501 494	4 303 540	5 207 316	5 771 794

Обоснование плана продаж Клубного поселка «ТвояПривилегия».

1. Объемы продаж

Объемы продаж прогнозировались на основании текущего опыта продаж с допущением более пессимистичного сценария их реализации.

Проект строительства Клубного поселка «ТвояПривилегия» стартовал в концепции реализации готового жилья без привлечения средств дольщиков. Таким образом анализ скорости продаж проводился с учетом даты начала продаж, связанной с датой ввода в эксплуатацию и доступности квартир для передачи покупателям.

В настоящее время объем ежемесячных продаж в среднем составляет около 12 тыс. кв м в месяц (около 200 квартир в месяц). Основываясь на фактическом темпе продаж, построенный объем может быть реализован менее, чем за год. Финансовая модель предполагает сроки реализации в течение полутора лет.

2. Ценовая политика в г. Челябинске

Ценовая политика была выбрана на основе анализа цен конкурентов с корректировкой учитывающей преимущества и недостатки проекта, до конца 2021 года средний ценовой диапазон цены реализации установлен в размере от 54 до 60 тыс. руб. за 1 кв.м., с 01.09.2021 г. цена будет увеличена на 4 тыс. руб. за кв. м.

При анализе динамики цен основного конкурента – СК «Легион» выявлен рост цен на 45-50% за 2 года с 45-48 до 80-85 тыс. руб. за 1 кв. м. в среднем. Данная динамика обусловлена, прежде всего: комплексным подходом к строительству, положительной устойчивой репутацией застройщика, эргономикой и урбанистикой микрорайона, а также вводом социальных объектов. При экстраполяции опыта СК «Легион» мы предполагаем поэтапное повышение цен:

1 этап. Завершение половины строительного объема и выполнение благоустройства - средняя цена 42 тыс. руб. за 1 кв. м.;

2 этап. Возведение большей части жилья и запуск первичной инфраструктуры (частный детский сад, школа, продуктовый магазин и пр.) - средняя цена 45-48 тыс. руб. за 1 кв. м.;

3 этап. Ввод в эксплуатацию дополнительных элементов инфраструктуры: ФОК, ТРК, школа и пр. - выход на 60-70 тыс. руб. за 1 кв. м.; и выравнивание с бенчмарком по цене.

Организация управления проектом.

Для повышения прозрачности формирования себестоимости строительства застройщик в рамках реализации проекта «ТвояПривилегия» оставил функцию генерального подрядчика за собой. В данный момент группа «Флай Плэнинг» обладает всеми необходимыми допусками для выполнения функций генерального подрядчика и технического заказчика, а также укомплектованным штатом специалистов, обеспечивающих выполнение этих работ. Такое решение позволяет:

- постоянно контролировать цен на каждый вид работ и себестоимость в целом, управлять себестоимостью;

- по крупным позициям материалов получить от надежных поставщиков максимально выгодную цену и условия оплаты;

- не зависеть от одного контрагента в рамках строительства целого дома, оперативно реагировать на отставание в сроках строительства, контролировать скорость выполнения работ;

- выбирать подрядчиков, предлагающих сочетание цена/качество;

- при необходимости оперативно менять подрядчиков;

- контролировать качество работ, принимая каждую работу отдельно;

- минимизировать производственные и финансовые риски, связанные с конкретным контрагентом.

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 Эмитента 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 воздействия рисков. 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.

Влияние возможного ухудшения ситуации в отрасли эмитента на его деятельность и исполнение обязательств по ценным бумагам. Наиболее значимые, по мнению эмитента, возможные изменения в отрасли, а также предполагаемые действия эмитента в этом случае.

В настоящее время основная деятельность Эмитента связана с инвестированием в строительство жилья и коммерческой недвижимости на территории Челябинской области.

Таким образом, основная деятельность Эмитента подвержена рискам, свойственным для рынка недвижимости и строительной отрасли в целом.

Среди наиболее значимых, по мнению Эмитента, 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, а соответственно, потенциальных покупателей жилья и потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам. Тем не менее отрасль жилищного строительства является локомотивом экономики и меры государственного стимулирования и поддержки соизмеряются с данным риском, например, программы льготного ипотечного кредитования, субсидирование затрат на выплату застройщиками процентов по проектному финансированию и пр., поэтому оцениваем данный риск как умеренный.

Риски, связанные с возможным изменением цен на сырье, услуги, используемые эмитентом в своей деятельности, и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

Возможный рост цен на сырье и услуги, используемые Эмитентом, может оказать влияние на себестоимость реализуемой построенной недвижимости и, соответственно, на рентабельность деятельности Эмитента. В настоящее время, закладываем возможный рост цен на сырье, услуги на 3-5%, что компенсируется соответствующим ростом цен на реализуемую недвижимость. В связи с этим, по мнению Эмитента, указанный риск не окажет существенного влияния на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам.

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента, и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. 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 Челябинской области отмечается устойчивый рост цен на первичном рынке жилья, снижение ставок и 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 Эмитента 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 при условии, что основная деятельность эмитента в такой стране (регионе) приносит 10 и более процентов доходов за последний завершённый отчетный период:

Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика в г. Челябинск, Челябинской области.

Основная деятельность Эмитента сосредоточена на территории Российской Федерации в Челябинской области. Челябинская область является центром и местом сосредоточения отраслей тяжелой и средней промышленности, что является положительным фактором для развития деятельности Эмитента. Челябинская область относится к наиболее перспективным и регионам с быстро растущей экономикой.

В настоящее время, по мнению Эмитента, вероятность наступления значительных глобальных негативных страновых рисков невелика.

Учитывая положительную динамику развития экономики, в последние годы можно говорить о снижении рисков данной группы. В настоящее время продолжается курс макроэкономической стабилизации и, как следствие, повышение уровня деловой активности в стране. В России продолжается реализация реформ, направленных на создание банковской, судебной, налоговой и законодательной систем, существующих в странах с более развитыми рыночными отношениями. Тем не менее, хозяйственная деятельность в России связана с определенными рисками, которые, как правило, отсутствуют в странах с более развитыми рыночными отношениями. В экономике России присутствуют следующие негативные явления: нестабильность национальной валюты; уклонение от уплаты налогов; утечка капитала; административные барьеры; несовершенство законодательной базы и другие. Данные факторы негативно влияют на инвестиционный климат в России.

Более того, кардинальные изменения в экономике, обусловленные введением режима повышенной готовности на территории РФ в апреле 2020г., безусловно, оказали пролонгированное влияние и на строительную отрасль. Тем не менее, строительно-монтажные работы на большинстве объектах продолжались, приняты антикризисные меры для поддержки всех отраслей, в том числе и строительной отрасли.

Предполагаемые действия эмитента на случай отрицательного влияния изменения ситуации в стране (странах) и регионе на его деятельность:

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.

По мнению Эмитента, политическое и экономическое положение России и Челябинской области стабильно.

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 Эмитентом в среднесрочном периоде, как стабильная. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в данных стране и регионе, по мнению Эмитента, 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 Эмитента и, следовательно, отрицательно сказаться на финансовых результатах деятельности Эмитента.

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 Эмитента отсутствует. Финансовое состояние Эмитента, 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 эмитента: Корректировка программ финансирования и инвестиций, оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями.

По мнению Эмитента, умеренные колебания валютного курса не окажут существенного отрицательного влияния на его деятельность.

Влияние инфляции на выплаты по ценным бумагам. Критические, по мнению эмитента, значения инфляции, а также предполагаемые действия эмитента по уменьшению указанного риска:

На протяжении последних лет в России по официальным данным наблюдается тенденция снижения инфляции.

Поскольку Облигации Эмитента номинированы в рублях Российской Федерации, реальный доход по Облигациям подвержен влиянию инфляции. По мнению Эмитента, умеренная инфляция не окажет влияния на способность осуществлять обслуживание размещаемых Биржевых облигаций, поскольку выручка Эмитента в условиях инфляции в пределах 10-15% возрастает в такой же мере, как и затраты.

Существенное увеличение темпов роста цен может привести к росту затрат Эмитента, стоимости заемных средств и стать причиной снижения показателей рентабельности. Поэтому в случае значительного превышения фактических показателей инфляции над официальными прогнозами, Эмитента планирует принять необходимые меры по ограничению роста затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков, повышению оборачиваемости оборотных активов.

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 новациями 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).

Изменения, внесенные в 214-ФЗ Федеральным законом от 25.12.2018г. N 478-ФЗ, предусматривают запрет на выпуск ценных бумаг, за исключением акций для организаций-застройщиков, деятельность которых подлежит регулированию 214-ФЗ. Эмитент 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 и ипотечного кредитования, 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.

Разрабатываются и реализуются мероприятия, направленные на снижение уровня воздействия

Стратегия развития Эмитента определяется Общим собранием участников Эмитента, включая осуществление контроля за реализацией 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 стратегического управления и осуществляет внутренний контроль за его исполнением. В частности, при стратегическом планировании Эмитент использует целый ряд методов в т.ч. сценарный анализ и моделирование, позволяющие обеспечить сбалансированность ресурсов и темпов роста, SWOT-анализ и другие методы, на основании которых принимаются решения относительно реализации стратегических программ или проектов Эмитента, регулярный мониторинг рыночных позиций Эмитента и степени достижения стратегических целей.

3.4.7. Риски, связанные с деятельностью Эмитента

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

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

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

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента: Эмитент оценивает возможность наступления его

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

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Эмитента: у Эмитента отсутствуют потребители, на которых приходится не менее чем 10 процентов выручки от продажи. Основными потребителями услуг Эмитента является население Челябинской области. Основным риском, который может оказать влияние на потерю потребителей является существенное падение реальных доходов населения. Такой риск оценивается Эмитентом как незначительный.

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

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

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

Информация о всех размещенных ранее выпусках облигаций Эмитента

Вид ценных бумаг	Биржевые облигации серии БО-П01	Биржевые облигации серии БО-П02	Биржевые облигации серии БО-П03	Биржевые облигации серии БО-П04
Регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации	4B02-01-00364-R-001P от 06.08.2018	4B02-02-12464-K-001P от 04.07.2019	4B02-03-12464-K-001P от 05.11.2019	4B02-04-12464-K-001P от 18.12.2020
ISIN	RU000A1003E6	RU000A100K64	RU000A101178	RU000A102KR3
Объем выпуска, руб.	200 000 000	300 000 000	400 000 000	500 000 000
Дата начала размещения	12.02.2019	10.07.2019	14.11.2019	23.12.2020
Дата погашения	27.01.2022	06.07.2022	10.11.2022	20.12.2023
Уровень листинга	3-й уровень	3-й уровень	3-й уровень	3-й уровень

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

Информация о выпусках облигаций, погашенных в течение последних 5 лет

Вид ценных бумаг	Биржевые облигации
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 (Двести миллионов)
Дата погашения	11.04.2019г.
Уровень листинга	3-й уровень, дата включения – 20.03.2018г.