

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П01, в количестве 200 000 (Двести тысяч) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) российских рублей каждая, общей номинальной стоимостью 200 000 000 (Двести миллионов) российских рублей, со сроком погашения в 1 080-й день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые путем открытой подписки в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, имеющей идентификационный номер 4-00364-R-001P-02E от 12.07.2018

В отношении указанных ценных бумаг не осуществлено представление бирже проспекта ценных бумаг

Информация, содержащаяся в настоящем инвестиционном меморандуме, подлежит раскрытию в соответствии с требованиями Правил листинга ПАО Московская Биржа к раскрытию информации эмитентами, допущенных к организованным торгам без их включения в котировальные списки и без представления бирже проспекта ценных бумаг

Генеральный директор

В.В. Савченков

«___» _____ 2019 г. М.П.

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

Оглавление

1. Общие сведения об эмитенте.....	3
1.1. Основные сведения об эмитенте: полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации.	3
1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента.	3
1.3. Стратегия и планы развития деятельности эмитента.....	4
1.4. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.....	4
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.	5
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.....	6
1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).....	7
1.8. Сведения о соответствии деятельности эмитента критериям инновационности, установленным Правилами листинга ПАО Московская Биржа для включения и поддержания ценных бумаг в Секторе РИИ/Сегменте РИИ-Прайм (<i>информация приводится в случае включения ценных бумаг в Сектор РИИ/Сегмент РИИ-Прайм</i>).	10
2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента.....	11
2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.....	11
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.....	11
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года.	12
2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.	15
2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату.....	17
2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность.	17
2.7. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.....	20
3. Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним.....	21
3.1. Основные сведения о размещаемых эмитентом ценных бумагах, в отношении которых составлен инвестиционный меморандум.....	21
3.2. Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств (указывается при размещении).	21
3.3. Источники исполнения обязательств по ценным бумагам.	22
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.	22
3.5. Сведения о действиях владельцев облигаций в случае отказа эмитента от исполнения обязательств либо просрочки исполнения соответствующих обязательств по ценным бумагам по вине эмитента.	27

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».

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 – 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.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг» - одного из лидеров строительной отрасли Челябинской области.

Специализируясь на реализации проектов комплексного освоения территории строительством жилья, коммерческих объектов и объектов инфраструктуры, компания работает в качестве Девелопера с 2014 года.

Реализация инвестиционно-строительных проектов реализуется за счет собственных и заемных средств АО АПРИ «Флай Плэнинг», в том числе средств участников долевого строительства. В связи с проводимой федеральными органами власти политикой поэтапного замещения долевого строительства застройщиком внедряется практика реализации объектов только по договорам купли-продажи.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» является членом НПО «СРО ССК УрСиб» (регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций – СРО-С-030-24082009).

Реализованный и текущий портфель проектов АО АПРИ «Флай Плэнинг» включает:

1. «Парковый-2» - проект строительства жилья общей площадью более 220 тыс. кв.м. в одном из самых популярных в городе районах для проживания. Проект завершен в 2018г.

2. «Парковый-Премуим» - проект строительства жилья общей площадью около 100 тыс. кв.м. Старт проекта в 2019 году. Сроки реализации 2019-2020 гг.

3. «Чурилово. Квартал у озера» - проект строительства жилья общей площадью около 80 тыс. кв.м. Проект активно реализуется, первые дома сданы и переданы покупателям (60 тыс. кв.м.). Строительство домов 2-ой очереди планируется начато в 2018 году (20 тыс. кв.м.). Завершение проекта запланировано на 2019 год.

4. Клубный поселок «Привилегия» - проект строительства концептуального поселка с водно-оздоровительным комплексом и развитой инфраструктурой предполагает возведение более 180 тыс. кв.м. жилья в экологически чистом районе города, что сегодня является приоритетным качеством среды обитания для жителей города. Строительство проекта

стартовало в сентябре 2017 года. На конец 2018 года возведено и введено в эксплуатацию 27,1 т кв.м. тыс. кв.м. жилья. В 2019 году планируется ввести в эксплуатацию 100 тыс. кв.м. жилья. Проект планируется завершить в 2020 г.

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

Планы развития деятельности эмитента:

1. Реализация в 2019-2020 гг. проектов в различных исполнениях (строительных и технологических) и в различных ценовых категориях (вторая очередь строительства «Чурилово. Квартал у озера» (20 тыс. кв.м.), Клубный поселок «Привилегия» комфорт-класса (150 тыс. кв.м.), Парковый Премиум (100 тыс. кв.м.).

2. Использование накопленного опыта и компетенций для реализации возможности мультиплицировать мультиформатные проекты жилой недвижимости в других регионах с максимально подходящей концепцией проекта, планом продаж и заданным уровнем рентабельности.

3. Выход в 2019-2020гг. на рынок публичного капитала с целью привлечения ресурсов для быстрого наращивания в регионах присутствия (выпуск облигаций объемом до 1-1,5 млрд. руб. и организация первичного публичного предложения акций компании (IPO) широкому кругу инвесторов с последующим началом торгов на фондовой бирже).

1.4. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» осуществляет свою деятельность на территории Челябинской области.

В рейтинге застройщиков многоквартирного жилья в Челябинске за 2016 г. (по данным «Делового квартала») компания заняла 1 место (60 000 кв.м.), 11,7% в общем объеме сданных домов по Челябинску за 2016 год. За все время работы компании построено и реализовано свыше 200 тыс. кв.м. жилой и коммерческой недвижимости. По данным рейтинга на 01.11.2018г. компания входит в ТОП-10 надежных застройщиков г. Челябинска.

В августе 2017 года Министерство строительства и Законодательное Собрание Челябинской области отметили вклад специалистов АО АПРИ «Флай Плэнинг» в развитии региона.

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: все квартиры в жилых комплексах Парковый 2 (1 очередь) распроданы задолго до завершения строительства, в микрорайоне Чурилово (1 очередь) распроданы на 95%.

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 на 30.09.2018г. составляет 475 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль на 30.09.2018г. - 293 582 тыс. руб.

Основными конкурентами в настоящее время на строительном рынке Челябинской области являются: СК ЛЕГИОН, СК ЧГС, Гринфлайт, ФСК Западный Луч, ИКАР, ЭкоСити.

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.

Эмитент не входит в состав группы/холдинга, имеет следующие подконтрольные организации Эмитента:

1. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Флай Плэнинг»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «СК «Флай Плэнинг»

ИНН: 7453316894

ОГРН: 1177456095497

Место нахождения: 454003, Челябинская область, город Челябинск, улица Петра Сумина, дом 24, нежилое помещение 136

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: *право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации*

Вид контроля: *прямой контроль*

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

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

Описание основного вида деятельности общества: 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

2. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Международный образовательный центр «Истэк»

Сокращенное фирменное наименование: ООО МОЦ «Истэк»

ИНН: 7453284988

ОГРН: 1157453007623

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

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: *право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации*

Вид контроля: *прямой контроль*

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

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

Описание основного вида деятельности общества: 64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки.

3. 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

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: *право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации*

Вид контроля: *прямой контроль*

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.

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.

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) на 23.01.2019 г.			
Акционер	Доля участия в уставном капитале Эмитента, %	ИНН	
Общество с ограниченной ответственностью «ОК-Финанс»	21,0526	7453268383	Участники ООО «ОК-Финанс», ИНН и размер доли участия: 1. Карабинцев Дмитрий Анатольевич ИНН 745302248403 Доля: 50% 2. Овакимян Алексей Дмитриевич ИНН 741308893508 Доля: 50%
Иванов Виктор Семенович	17,7284	745102042363	
Карабинцев Тимофей Владиславович	17,4744	745109063700	
Букреев Александр Сергеевич	16,8421	745302695602	
Володарчук Сергей Анатольевич	10,5263	745302633740	
Общество с ограниченной ответственностью «Флэт Актив»	6,9025	7453309569	Участники ООО «Флэт Актив», ИНН и размер доли участия: 1. Карабинцев Дмитрий Анатольевич

			ИНН: 745302248403, Доля: 50% 2. Савченков Владимир Васильевич ИНН: 744709363503, Доля: 50%
Общество с ограниченной ответственностью «Флэт Инвест»	5,2632	7453307882	14 участников – физических лиц
АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)	4,2105	7421000200	Информация о лицах, под контролем либо значительным влиянием которых находится банк, размещена на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (Ссылка http://www.cbr.ru/credit/depend/RB493.pdf)

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:

Фамилия, имя, отчество (если имеется), год рождения:

Карабинцев Дмитрий Анатольевич, 1976 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		
09.2014	03.2018	ООО «Инвестиции в недвижимость»	Директор
03.2018	настоящее время	ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)	Исполнительный директор
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров, Председатель Совета директоров

Член Совета директоров

Фамилия, имя, отчество (если имеется), год рождения:

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.	настоящее время	Челябинская городская Дума	Депутат
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Член Совета директоров

Фамилия, имя, отчество (если имеется), год рождения:

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		
23.07.2008	15.01.2015	ООО «Инфосервис»	Директор
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:

Фамилия, имя, отчество (если имеется), год рождения:

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		
15.12.2016	настоящее время	ООО «ЦКБУ-2»	Генеральный директор
01.06.2017	настоящее время	ООО Юридическая компания «АВУАР»	Директор
21.06.2017	настоящее время	ПАО «АСКО-СТРАХОВАНИЕ»	Член Наблюдательного совета

23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров
------------	-----------------	------------------------	------------------------

Член Совета директоров

Фамилия, имя, отчество (если имеется), год рождения:

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

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

фамилия, имя, отчество (если имеется), год рождения:

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).

Эмитенту и его ценным бумагам не присвоены кредитные рейтинги.

1.8. Сведения о соответствии деятельности эмитента критериям инновационности, установленным Правилами листинга ПАО Московская Биржа для включения и поддержания ценных бумаг в Секторе РИИ/Сегменте РИИ-Прайм(информация приводится в случае включения ценных бумаг в Сектор РИИ/Сегмент РИИ-Прайм).

Не применимо.

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

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 занимает доходы Застройщика в виде экономии при строительстве жилых и нежилых зданий, которые учитываются как доходы от обычных видов деятельности рассчитываются следующим образом:

Доход Застройщика (экономия) = Сумма договора долевого участия в строительстве на объект – сумма расходов на возведение объекта.

Финансовый результат (экономия или перерасход) определяется в целом по дому (сводно по всем договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам, заключенным при строительстве дома).

Наименование показателя	2018г. предварительные данные	9 мес. 2018г.	2017г.	2016г.	2015г.
Доход Заказчика-Застройщика в виде экономии по договорам долевого участия, тыс. руб.	613 802	72 527	228 623	252 789	544 033
Реализация жилых и нежилых помещений, тыс. руб.	133 014	467 505	68 859	30 981	67 239
Прочая реализация, тыс. руб.	168 052	8 694	13 386	1 206	19 099
Итого, тыс. руб.	914 868	548 725	310 868	284 976	630 370

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.

Оценка финансовых показателей Эмитента производится на основании бухгалтерской (финансовой) отчетности АО АПРИ «Флай Плэнинг». Адрес страницы в сети Интернет, на которой размещена данная 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	9 месяцев 2018	2017	2016	2015
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	462 829	64 682	182 056	0
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	150 000	164 000	0	0
Общий долг, тыс. руб.	612 829	228 682	182 056	0

2.2.2 Чистый долг (NetDebt)

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

Наименование показателя	9 месяцев 2018	2017	2016	2015
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	462 829	64 682	182 056	0
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	150 000	164 000	0	0
Денежные средства и их эквиваленты, тыс. руб.	16 099	15 040	8 215	14 690
ИТОГО чистый долг, тыс. руб.	596 730	213 642	173 841	-14 690

2.2.3. Выручка (Revenue)

Наименование показателя	9 месяцев 2018	2017	2016	2015
Выручка, тыс. руб.	468 853	310 868	284 976	630 370

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

Наименование показателя	9 месяцев 2018	2017	2016	2015
Чистая прибыль за период, тыс. руб.	3533	5 736	17 463	255 129
Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	1642	9 466	9 780	80 207
Амортизация, тыс. руб.	2 229	249	354	468
Проценты к уплате, тыс. руб.	48773	29 736	3 124	6
EBITDA (прибыль до процентов, налогов и амортизации)	56 177	45 187	30 721	335 810

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

$$\text{EBITDA margin} = (\text{EBITDA}/\text{Revenue}) * 100$$

Наименование показателя	9 месяцев 2018	2017	2016	2015
EBITDA margin, %	11,98	14,54	10,78	53,27

2.2.6. Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF)

Денежные потоки от операционной деятельности	2015 год	2016 год	2017 год	9 мес. 2018
Прибыль за год	255 129	17 463	5 736	3 533
<i>Корректировки</i>	0	0	0	0
Амортизация	468	352	245	1 012
Прибыль/убыток от выбытия основных средств	-600	0	-500	0
Процентный доход	-36 339	-104	-1 876	-1 177
Процентный расход	6	3 124	29 736	48 773
Доходы от долевого участия	0	-1 882	0	0
Расход по налогу на прибыль	80 207	9 777	9 624	1 642
	298 871	28 731	42 965	53 782
<i>Изменения</i>				
Незавершенное производство	-124 682	784 034	110 011	131 916
Запасы	-73 998	-70 575	10 452	-27 522
НДС по приобретенным ценностям	-64 171	174 078	101 167	60 682

Дебиторская задолженность	102 423	45 701	177 151	-164 286
Кредиторская задолженность	-979 933	-1 155 573	-792 099	-338 084
Отложенные налоговые активы/обязательства	0	-1	-412	-392
Оценочные обязательства	0	0	2 263	41
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	-841 489	-193 606	-348 504	-283 862
Налог на прибыль уплаченный	-78 834	-26 834	-5 643	-8 210
Проценты уплаченные	-6	-1 103	-18 332	-58 732
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (ОСФ)	-920 329	-221 543	-372 479	-350 805

Оценка финансового состояния эмитента демонстрирует увеличение долговой нагрузки. Однако, данная ситуация характерна для компаний роста, которые находятся в активном инвестиционном периоде. Отметим, что увеличение долговой нагрузки эмитента связано прежде всего с активной инвестиционной фазой проекта строительства клубного поселка "Привилегия", реализуемого в новой бизнес-модели.

Данная динамика обусловлена, прежде всего, стратегией реализации квартир в новом проекте только после ввода домов в эксплуатацию. Отказ от заемных средств дольщиков и привлечение финансирования за счет выпуска облигаций и кредитования является взвешенным стратегическим решением в условиях изменений законодательства о привлечении средств дольщиков. Однако увеличение долговой нагрузки оказывает негативное влияние на финансовые показатели компании и отражается в отрицательной динамике денежного потока.

Тем не менее, рост выручки отмечен уже по прошествии 9 месяцев 2018 года, а высокий спрос с долей предзаказов на квартиры 80% от общего предложения, позволит компании сгенерировать достаточный денежный поток для погашения облигационного займа и значительно нарастить показатели валовой и чистой прибыли в 2019 году.

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

2.3.1. Структура активов

Наименование показателя	9 месяцев 2018	2017	2016	2015
Внеоборотные активы				
Нематериальные активы, тыс. руб.	175	23	26	
Основные средства, тыс. руб.	26 780	2 387	377	652
Финансовые вложения, тыс. руб.	18 004	11 000	1 000	3 000
Отложенные налоговые активы, тыс. руб.	4 051	567	1	
Прочие внеоборотные активы, тыс. руб., в том числе:	608 149	622 644	1 003 352	748 071
<i>Незавершенное строительство жилых домов по договорам долевого участия (срок сдачи более 12 мес.)</i>			144 792	
<i>Приобретение земельных участков под будущее строительство</i>	482 736	528 474	527 069	526 475

<i>Незавершенное строительство объектов по инвестиционным договорам и на средства Застройщика (срок сдачи более 12 мес.)</i>	125 308	93 732	331 470	221 596
<i>Прочие внеоборотные активы</i>	105	165	217	
Итого внеоборотные активы, тыс. руб.	657 159	636 622	1 004 756	751 723
Оборотные активы				
Запасы, тыс. руб.	980 336	779 243	144 985	74 411
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, тыс. руб.	52 876	113 558	214 725	388 803
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	663 243	498 958	676 108	721 809
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), тыс. руб.	30 480	31 129	371	33 555
Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб.	16 099	15 040	8 215	14 690
Прочие оборотные активы, тыс. руб., в том числе:	557 973	849 118	1 223 130	2 262 445
<i>Незавершенное строительство жилых домов по договорам долевого участия (срок сдачи не более 12 мес.)</i>	508 273	736 827	1 066 462	1 286 458
<i>Законченные строительство объекты, не переданные по договорам долевого участия</i>	34 682	92 236	156 448	975 929
<i>Незавершенное строительство объектов по инвестиционным договорам и на средства Застройщика (срок сдачи не более 12 мес.)</i>	15 018	19 874		
<i>Прочие</i>	153	181	23	58
Итого оборотные активы, тыс. руб.	2 301 007	2 287 045	2 287 045	3 495 713
Итого активы, тыс. руб.	2 958 166	2 923 667	3 291 801	4 247 436

2.3.2. Структура обязательств

Наименование показателя	9 месяцев 2018	2017	2016	2015
Долгосрочные обязательства				
Заемные средства, тыс. руб.	150 000	164 000		
Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.	3 246	154	4	
Оценочные обязательства, тыс. руб.				
Прочие обязательства, тыс. руб., в том числе:			288 317	
<i>Обязательства по передаче помещений дольщикам (срок сдачи более 12 мес.)</i>			288 317	
Итого долгосрочные обязательства, тыс. руб.	153 246	164 154	288 321	0
Краткосрочные обязательства				
Заемные средства, тыс. руб.	462 829	64 682	182 056	
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	302 111	291 915	560 070	226 176
Доходы будущих периодов, тыс. руб.				
Оценочные обязательства, тыс. руб.	2 304	2 263	133	

Прочие обязательства, тыс. руб., в том числе:	832 529	1 199 037	1 420 857	3 217 834
<i>Обязательства по передаче помещений дольщикам (срок сдачи не более 12 мес.)</i>	587 700	930 004	1 420 857	3 217 834
<i>Обязательства по инвестиционным договорам</i>	244 830	269 033		
Итого краткосрочные обязательства, тыс. руб.	1 599 772	1 557 897	2 163 115	3 444 010
Итого обязательства, тыс. руб.	1 753 018	1 722 051	2 451 436	3 444 010

2.3.3. Структура собственного капитала Эмитента

Наименование показателя	9 месяцев 2018	2017	2016	2015
Уставный капитал, тыс. руб.	475 000	475 000	100 010	100 010
Собственные акции, выкупленные у акционеров, тыс. руб.				
Переоценка внеоборотных активов, тыс. руб.	436 566	436 566	436 566	436 566
Добавочный капитал (без переоценки), тыс. руб.				
Резервный капитал, тыс. руб.				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	293 582	290 049	284 313	266 850
Итого капитал, тыс. руб.	1 205 148	1 201 615	820 889	803 426

2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.

Наименование кредитора	Наименование кредитного соглашения	Целевое использование	Остаток задолженности, тыс. руб.			
			2018	9 мес. 2018	2017	2016
АО «УралПромБанк»	Кредитный договор № 17527 от 21.09.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	110 000
АО «УралПромБанк»	Кредитный договор № 17813 от 04.09.2017г.	Пополнение оборотных средств	55 000	76 569	111 367	0
АО «УралПромБанк»	Кредитный договор № 17837 от 27.09.2017г.	Пополнение оборотных средств	9 000	12 149	17 000	0
АО «УралПромБанк»	Кредитный договор № 18118 от 24.12.2018г.	Пополнение оборотных средств	9 800	0	0	0
АО «УралПромБанк»	Кредитный договор № 17900 от 16.01.2019г.	Пополнение оборотных средств	50 000	50 575		
ИП Клушин И.Ф	Договор займа б/н от 25.10.2017	Пополнение оборотных средств	100 000	100 000	100 000	0
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 001 от 27.07.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	620
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 002 от 29.07.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	15 508

ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 003 от 18.08.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	1 030
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 004 от 25.08.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	1 028
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 005 от 26.08.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	2 107
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 006 от 30.08.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	3 081
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 007 от 05.09.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	6 153
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 008 от 07.09.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	1 691
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 009 от 09.09.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	476
ООО «АльфаСтрой»	Договор займа № 010 от 23.09.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	0
ООО Строительная компания «АльфаСтрой»	Договор процентного займа б/№ от 11.08.2016г.	Пополнение оборотных средств	335	331	315	293
ООО «Япи Капитал»	Договор займа б/№ от 16.08.2016г.	Пополнение оборотных средств	0	0	0	40 067
ПАО "Челябинвестбанк"	Кредитный договор 10558990 от 03.04.2018	Пополнение оборотных средств	0	48 266	0	0
ПАО "Челябинвестбанк"	Кредитный договор №10585589 от 03.08.18	Пополнение оборотных средств	133 839	113 267	0	0
ООО "Урал-Град"	Договору займа б/н от 20.12.2018 года	Пополнение оборотных средств	35 000	0	0	0
ООО "УралГлавКерамика"	Договор займа 3/12/2018 от 03.12.2018	Пополнение оборотных средств	15 000	0	0	0
ООО "УралГлавКерамика"	Договор займа 1/11/2018 от 01.11.2018	Пополнение оборотных средств	25 000	0	0	0
Займы от физических лиц	Договоры займа	Пополнение оборотных средств	17 352	11 672	0	0
Выпуск биржевых облигаций	№БО-01 от 20.03.2018г.	Пополнение оборотных средств	200 000	200 000	0	0
Итого:			650 326	612 829	228 682	182 054

В 2014 г. и 2015 г. Эмитент не привлекал денежные средства по кредитным договорам и договорам займа.

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

2.5.1. Основные дебиторы Эмитента

Наименование организации-дебитора	Сумма задолженности на 30.09.18, тыс. руб.
Покупатели:	55 599
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	17 028
ООО СК «Флай Плэнинг»	12 786
Прочие покупатели	25 785
Авансы выданные	389 916
ООО СК «Флай Плэнинг»	62 697
ООО «Энгеко»	50 669
ООО «АльфаДевелопмент»	37 992
ООО «ЮжУралВодоканал»	29 500
ООО «Урал-Ресурс»	23 165
АЛЬФА ООО ПКФ	15 025
МУП ПОВВ	14 187
ООО «АртСнаб»	10 420
ООО «Астра»	7 630
ПСО КПД И СК ООО	7 002
Прочие авансы выданные	131 631
Прочие дебиторы	128 514
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	72 761
ИФНС по Центральному району г. Челябинска	21 151
ООО "АЛМАЗ"	5 500
ПАО "Челябинвестбанк"	4 240
Прочие	24 862
Дольщики (инвесторы)	89 215
ООО «Регионснаб»	47 188
ООО «Институт Экспертиз»	23 323
Физические лица	18 704
Итого	663 243

2.5.2 Основные кредиторы Эмитента

Наименование организации-кредитора	Сумма задолженности на 30.09.18, тыс. руб.
Поставщики:	205 418
ООО «Институт Экспертиз»	46 192
ООО «АльфаСтрой»	20 362

ИП Макарян А.Т.	11 795
ПСО КПД И СК ООО	7 504
ООО «Регион Проект»	7 402
ООО «Институт АльфаРегионПроект»	7 082
ООО ПКФ "Система"	7 032
Прочие поставщики	98 049
Авансы полученные	7 348
Расчеты с персоналом по оплате труда	1 396
Расчеты с внебюджетными фондами	758
Расчеты с бюджетом по налогам	352
Прочие кредиторы	86 840
АО "ДОМ.РФ"	45 974
ООО «УПЛ-ЛАЙТ 2»	11 855
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	4 990
Прочие	24 021
Итого	302 111

Выводы по результатам оценки финансового состояния Эмитента:

Активы на 30.09.2018 характеризуются соотношением: 22,22% внеоборотных активов и 77,78% текущих. Активы организации в течение анализируемого периода уменьшились на 1 289 270 тыс. руб. (на 30,35%). Несмотря на уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 50%, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

Снижение величины активов Эмитента связано, в основном, со снижением следующих позиций актива (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- прочие оборотные активы – 1 704 472 тыс. руб. (-75,34%);
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 335 927 тыс. руб. (-86,4%);
- дебиторская задолженность – 58 566 тыс. руб. (-8,11%);
- прочие внеоборотные активы – 139 922 тыс. руб. (-18,7%).

Одновременно, в обязательствах Эмитента снижение произошло по строке «прочие краткосрочные обязательства» (-2 385 305 тыс. руб., или -74,13%).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить «запасы» в активе и «уставный капитал» в пассиве (+905 925 тыс. руб. и +374 990 тыс. руб. соответственно).

На 30.09.2018 г. собственный капитал организации равнялся 1 205 148,0 тыс. руб., хотя по состоянию на 31.12.2015 собственный капитал организации был значительно меньше – 803 426,0 тыс. руб. (т.е. имел место рост на 401 722,0 тыс. руб.).

Говоря о доле собственного капитала (40,74%) в общем капитале организации, следует указать на соответствие общепринятому критерию (нормальное значение для данной отрасли: 0,4 и более, оптимальное 0,5-0,7).

Годовая выручка за 2017 год равнялась 310 868 тыс. руб., выручка за 9 мес. 2018г. – 468 853 тыс. руб. В течение анализируемого периода (с 31.12.2015 по 31.12.2017) годовая выручка увеличилась на 25 892 тыс. руб., или на 9,1%. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года – 9 мес. 2017г., выручка увеличилась на 259 771 тыс. руб., т.е. на 124%

Прибыль от продаж за период 01.01–31.12.2017 составила 121 572 тыс. руб. Уменьшение финансового результата от продаж в течение анализируемого периода (31.12.15–31.12.17) составило 90 432 тыс. руб. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года – 9 мес. 2017г., прибыль от продаж уменьшилась на 133 537 тыс. руб., что в первую очередь обусловлено особенностями расчетов прибыли по строительной отрасли – расчет экономии застройщика. Предварительные данные за 2018г. по финансовому результату демонстрируют увеличение на 284 498 тыс. руб +45% в сравнении с 2015г.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате, налогообложения и амортизационных отчислений (ЕБИТДА) к выручке организации, за период с 01.01.2018 по 30.09.2018 составил 11,98%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 11,98 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность.

Строительная отрасль является одним из ключевых драйверов развития региона. Ключевой составляющей в строительной отрасли является гражданское строительство, которое включает в себя строительство жилых домов, общественных зданий, торговых комплексов и т.д.

Рынок недвижимости чувствителен к изменениям в экономике и политике. Снижение темпов развития экономики является одним из ключевых факторов сокращения доходов населения, как следствие уменьшение спроса на недвижимость, что сказывается на объемах ввода жилья. В современных экономических условиях тренды на рынке недвижимости перестали зависеть от внешних факторов.

Кардинальные изменения в экономике, безусловно, повлияют на рынок недвижимости, который является ее неотъемлемой частью. Но вероятность форс-мажорных событий, таких как в 2014-2015 гг. низка. А незначительных подвижек, например, корректировка ВВП в пределах 1-2% в ту или иную сторону, жилищная отрасль не замечает.

В Челябинской области в январе-ноябре 2018 года введено в действие 1 167,2 тыс. м² жилой площади, или 110,0% к январю-ноябрю 2017 года. За январь-ноябрь 2018 года наибольший объем ввода жилья отмечен в Челябинском, Магнитогорском, Миасском и Копейском городских округах, Сосновском муниципальном районе.

Наибольший ввод жилья на 1000 человек отмечен в Сосновском, Красноармейском, Чебаркульском, Каслинском, Аргаяшском и Кунашакском муниципальных районах, Миасском, Кыштымском, Челябинском и Чебаркульском городских округах.

В январе-ноябре 2018 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 132,0 млрд. рублей или 110,5% к январю-ноябрю 2017 года.

Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, построенных в январе-ноябре 2018 года в Челябинской области, составила 30 443 рубля. В городе Челябинске средняя рыночная цена 47 461 руб./кв.м. за метр кв. в монолитно-каркасном доме, и за панель 36 727 руб./кв.м. Это обусловлено структурой рынка первичной строящейся недвижимости. На ноябрь 2018г. 76% составляли панельные дома, и 24% – дома на основе монолитно-каркасной конструкции и из кирпича.

Средняя рыночная стоимость кв.м. первичной недвижимости на ноябрь 2018 г. на территории г. Челябинска составила 40 469 руб./кв.м., что по сравнению с октябрём 2018 г. выше на 261 руб. (+0,65%), в сравнении с ноябрём 2017 г. цена увеличилась на 1 389 руб. (+3,55%). С учетом изменения спроса, застройщики привлекают покупателей путем проведения различных акций и предоставления дополнительных услуг (ценовое и неценовое стимулирование спроса). В ноябре 2018 г. средняя стоимость жилья с учетом акций составила 40 086 руб./кв.м., что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года больше на 1 567 руб. (+4,07%).

Главной проблемой в текущих экономических реалиях становится ни как построить объект, включая жилье (производственный потенциал у отрасли имеется), а как продать введенные объекты, обеспечив себе приемлемый уровень рентабельности.

На рынке Челябинска конкуренция достаточно высокая, на рынке присутствуют крупные игроки такие как Легион, Гринфлайт, ГК Стройком, ЮУ КЖСИ, ЧГС. Для того чтобы выжить на суперконкурентном рынке, застройщикам надо сокращать затраты на строительство. Поэтому в борьбе за покупателя на первый план стало выходить качество продукта при сохранении приемлемого уровня цен, и дополнительные бонусы.

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. С ипотекой в новостройках в I полугодии 2018 г. зарегистрировано 54% всех ДДУ (+7 п.п. к I полугодию 2017 г.), на вторичном рынке – 44% (+14%).

Так, за 11 месяцев 2018г. в РФ выдано более 1,3 млн. жилищных кредитов для физических лиц-резидентов РФ в рублях, общая сумма кредитования составила 2,68 трлн руб. Динамика показателей в сравнении с аналогичным периодом прошлого года демонстрирует рост на 40% в количественном и 54% в денежном выражении.

В Челябинской области также отмечается положительная динамика в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Так, на 01.12.2018г. в Челябинской области выдано 37 958 шт ипотечных жилищных кредитов (+30%) на общую сумму 52 888 млн. руб. (+45%). Средний срок кредитования по кредитам, выданным в течение месяца, составил 177,4 мес. (+4%) со средней ставкой 9,64% (-5%).

Тенденция к повышению Банком России ключевой ставки с сентября 2018г. повлекла за собой рост ставок 0,5-1 п. п. Однако, данный фактор не повлияет в целом на рынок, объем спроса останется на том же уровне. По данным ДОМ.РФ, объем выдачи ипотеки по итогам 2018 г. составит 3 трлн. руб. (+50% к 2017 г.). Средняя ставка выдачи составит 9,5%-9,8%, впервые за всю историю опустившись ниже 10% по итогам года.

Для строительной отрасли характерна историческая зависимость – периоды финансово-экономических кризисов в России, такие как в 1998 г., и в 2009 г. Строительство в силу специфики своей деятельности, включая достаточно длительный цикл финансирования, как правило, позже других базовых отраслей экономики входит в зону общего экономического кризиса и позже выходит из него. Причем рецессия в строительстве проходит значительно болезненней, чем в других базовых отраслях экономики. Главным фактором, провоцирующим ухудшение ситуации на рынке недвижимости г. Челябинска является снижение совокупного платежеспособного спроса со стороны трех основных инвесторов – государства, корпоративного сектора экономики и населения.

Рынок недвижимости живет периодами активизации продаж после снижения цен, далее наступает стагнация вследствие исчерпания платежеспособного спроса на этом уровне, а для новой активизации продаж будет требоваться новая корректировка стоимости жилья вниз. Прекратится это только тогда, когда объемы продаж превысят объемы нового строительства. Изменить ситуацию на рынке может только приостановление активности застройщиков. Однако перспектива есть у жилья комфорт-класса: качественный продукт (квартира в монолитно-каркасном доме) с социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой. Реализуемый АО АПРИ «Флай Плэнинг» проект строительства клубного поселка «Привилегия» относится к таковым.

2.7. 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 финансовое состояние Эмитента.

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

3.1. Основные сведения о размещаемых эмитентом ценных бумагах, в отношении которых составлен инвестиционный меморандум

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).

Полученные денежные средства от размещения биржевых облигаций Эмитент планирует направить на финансирование проекта строительства клубного поселка «Привилегия», концепция которого заключается в совершенно новом для города подходе к жилым комплексам. Клубный поселок будет представлять собой район малоэтажных домов с квартирами, представляющими по своим потребительским характеристикам Комфорт и Бизнес-класс. Проект предполагает возведение более 180 тыс. кв.м. жилья:

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 Шершневского водохранилища и леса.

2. Проект предполагает строительство 3-4х этажных домов, объединенных в сегмент с собственной территорией на 4-5 домов, 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, окна «в пол» в квартирах. Для некоторых квартир предусмотрены проектные решения по установке дымоходов для каминов, а также увеличенная до 4 метров высота потолков.

4. На первом этапе строительства реализацию квартир планируется осуществлять в готовом виде по договорам купли-продажи. Это позволит повысить надежность проекта в глазах потребителей, исключить риски, связанные с договорами долевого участия. Возможность реализации проекта без привлечений денежных средств дольщиков возможна также в связи с высокой скоростью строительства негабаритных малоэтажных домов (2-3 месяца), а также их относительно небольшой себестоимостью.

5. 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 пос. Привилегия площадь жилья на 1 Га земли составляет менее 1,9 тыс. кв.м.) позволяет обеспечить машиноместами каждую квартиру.

6. Параллельно с реализацией проекта застройки будет реализованы проекты строительства инфраструктуры: школа (Русско-Чешский лицей), медицинский центр, физкультурно-досуговый центр с бассейном, торгово-офисный центр. Вблизи района есть уже действующие детские сады и магазины. Транспортная доступность обеспечена существующими маршрутными автобусами и дорогой, на период низкой загрузки общественного транспорта Застройщик готов финансировать расходы на перевозку жителей.

7. Невысокая себестоимость строительства позволит предложить демократичный уровень цен на жилье, обладающее характеристиками комфорт и даже бизнес-класса.

8. 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.

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.

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 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.

3.4.2. 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.

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.

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. Однако, ситуация на рынке недвижимости в настоящее время, по мнению Эмитента, стабильна и возможный рост цен на сырье, услуги 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. Макроэкономическая ситуация позволяет поддерживать платежеспособный спрос на жилье на высоком уровне. 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 заверченный 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 страновых рисков невелика. Это связано, прежде всего, с продолжением курса макроэкономической стабилизации и, как следствие, повышением 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. Однако, учитывая динамику развития экономики в последние годы, а также наметившуюся тенденцию к повышению политической стабильности, можно говорить о снижении рисков данной группы.

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.

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.

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

3.4.7. Риски, связанные с деятельностью Эмитента

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

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

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

Риски, связанные с возможной ответственностью Эмитента по долгам третьих лиц, в том числе дочерних обществ Эмитента: Эмитент не предоставлял обеспечение по долгам третьих лиц. 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 действиях владельцев облигаций в случае отказа эмитента от исполнения обязательств либо просрочки исполнения соответствующих обязательств по ценным бумагам по вине эмитента.

В соответствии со ст.810 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации Эмитент обязан возвратить владельцам Биржевых облигаций номинальную стоимость и выплатить купонный доход по Биржевым облигациям в срок и в порядке, предусмотренные Условиями выпуска биржевых облигаций в рамках программы биржевых облигаций АО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – Условия).

Порядок обращения с требованиями к эмитенту

В случае отказа Эмитента от исполнения обязательств по Биржевым облигациям либо просрочки исполнения соответствующих обязательств владельцы Биржевых облигаций вправе обращаться с требованием к Эмитенту в порядке, предусмотренном одним из следующих способов:

1. В случаях, признаваемых в соответствии с пунктом 5 статьи 17.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» существенным нарушением условий исполнения обязательств по Биржевым облигациям, владельцы Биржевых облигаций вправе предъявлять Эмитенту требования об их досрочном погашении с момента наступления

соответствующих событий и до даты раскрытия Эмитентом и (или) представителем владельцев Биржевых облигаций (в случае его назначения) информации об устранении нарушения.

Предъявление к Эмитенту требований о досрочном погашении Биржевых облигаций осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 9.5 Условий, с учетом особенностей, установленных статьей 17.1 и 8.9 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

Эмитент обязан погасить Биржевые облигации, предъявленные к досрочному погашению не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования.

2. В случаях, признаваемых в соответствии с пунктом 5 статьи 17.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» существенным нарушением условий исполнения обязательств по Биржевым облигациям, а также в случае неисполнения (отказа Эмитента от исполнения) обязательств Биржевым облигациям, владельцы Биржевых облигаций вправе обратиться к Эмитенту с требованием (претензией):

– в случае нарушения по выплате очередного процента (купона) по Биржевым облигациям - выплатить начисленный, но не выплаченный купонный доход, а также проценты за несвоевременную выплату купонного дохода в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации;

– в случае нарушения по погашению номинальной стоимости Биржевых облигаций - выплатить номинальную стоимость Биржевых облигаций, а также проценты за несвоевременную выплату номинальной стоимости в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации;

– в случае нарушения по приобретению Биржевых облигаций – исполнить обязательства по приобретению Биржевых облигаций по установленной в соответствии с пунктом 10 Условий, а также уплатить проценты за несвоевременное исполнение обязательств по приобретению в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Требование (претензия) к Эмитенту (далее – Претензия) направляется по правилам, установленным законодательством Российской Федерации для осуществления прав по ценным бумагам лицами, права которых на ценные бумаги учитываются номинальным держателем, иностранным номинальным держателем, иностранной организацией, имеющей право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, или лицом, осуществляющим обязательное централизованное хранение ценных бумаг, и в порядке, аналогичном порядку реализации лицами, осуществляющими права по ценным бумагам, права требовать досрочного погашения Биржевых облигаций, указанному в пункте 9.5 Условий.

В случае невозможности направления Претензии к Эмитенту через номинального держателя, иностранного номинального держателя, иностранную организацию, имеющую право в соответствии с ее личным законом осуществлять учет и переход прав на ценные бумаги, или лицо, осуществляющее обязательное централизованное хранение ценных бумаг, или в случае отказа таких организаций принять Претензию, владельцы Биржевых облигаций или уполномоченные ими лица вправе направить Претензию заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу Эмитента, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, или вручить под расписку уполномоченному лицу Эмитента.

В Претензии указываются сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации, а также реквизиты банковского счета лица, уполномоченного получать суммы выплат по Биржевым облигациям.

Претензия рассматривается Эмитентом в течение 5 (Пяти) дней (далее – срок рассмотрения Претензии).

В случае, если Претензия содержит требование о выплате процентов за несвоевременное исполнение или неисполнение соответствующих обязательств по Биржевым облигациям в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, Эмитент в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты окончания срока рассмотрения Претензии перечисляет по указанным в Претензии реквизитам причитающиеся суммы в адрес владельцев Биржевых облигаций, предъявивших Претензию.

В случае нарушения условий исполнения обязательств по Биржевым облигациям (ненадлежащее исполнение или просрочка исполнения соответствующих обязательств) исполнение Эмитентом обязательств по выплате номинальной стоимости (соответствующей части номинальной стоимости) Биржевых облигаций, по выплате купонного дохода за полный купонный период по Биржевым облигациям и по приобретению Биржевых облигаций (за исключением уплаты процентов за несвоевременное исполнение обязательств по Биржевым облигациям в соответствии со статьями 395 и 811 Гражданского кодекса Российской Федерации), осуществляется в порядке, предусмотренном для выплаты сумм погашения номинальной стоимости (части номинальной стоимости) Биржевых облигаций, процентного (купонного) дохода по ним, для приобретения Биржевых облигаций в п.9.2, п. 9.4. и п.10 Условий.

В том случае, если будет удовлетворено хотя бы одно Требование (заявление) о досрочном погашении Биржевых облигаций, предъявленное в порядке, указанном в п. 9.5 Условий, в результате чего будет выплачена номинальная стоимость (непогашенная часть номинальной стоимости) Биржевой облигации и сумма купонного дохода за законченный купонный период, то выплата сумм, причитающихся остальным владельцам, имеющим право на их получение в соответствии с настоящим пунктом, не может быть осуществлена в порядке, предусмотренном разделами 9.2 и 9.4 Условий. В таком случае Эмитент должен запросить у НРД предоставить список лиц, являющихся владельцами Биржевых облигаций на соответствующие даты. Для осуществления указанных в настоящем абзаце выплат владельцам, указанным в таком списке, которые не предъявляли Требования (заявления) о досрочном погашении Биржевых облигаций, Эмитент должен обеспечить перечисление соответствующих сумм

Порядок обращения с иском в суд или арбитражный суд (подведомственность и срок исковой давности):

В случае отказа Эмитента удовлетворить Претензию, владельцы Биржевых облигаций, уполномоченные ими лица, вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском к Эмитенту о взыскании соответствующих сумм в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

В случае неперечисления или перечисления не в полном объеме Эмитентом причитающихся владельцам Биржевых облигаций сумм по выплате номинальной стоимости Биржевых облигаций, по выплате купонного дохода по ним, по приобретению Биржевых облигаций, а также процентов за несвоевременное исполнение соответствующих обязательств по Биржевым облигациям в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, владельцы Биржевых облигаций или уполномоченные ими лица вправе обратиться в суд или арбитражный суд с иском к Эмитенту о взыскании соответствующих сумм.

При этом, в случае назначения представителя владельцев Биржевых облигаций в соответствии со статьей 29.1 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (далее – Закон о рынке ценных бумаг), владельцы Биржевых облигаций не вправе в индивидуальном порядке обращаться с требованиями в суд или арбитражный суд, если иное не предусмотрено Законом о рынке ценных бумаг, условиями выпуска Биржевых облигаций или решением общего собрания владельцев Биржевых облигаций.

Владельцы Биржевых облигаций вправе в индивидуальном порядке обращаться с требованиями в суд по истечении одного месяца с момента возникновения оснований для

такого обращения в случае, если в указанный срок представитель владельцев Биржевых облигаций не обратился в арбитражный суд с соответствующим требованием или в указанный срок общим собранием владельцев Биржевых облигаций не принято решение об отказе от права обращаться в суд с таким требованием.

Все споры, возникшие вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом своих обязанностей, подсудны судам Российской Федерации в соответствии с компетенцией, установленной российским законодательством.

Общий срок исковой давности согласно статье 196 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается в три года. В соответствии со статьей 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения обязательств Эмитента.

Подведомственность гражданских дел судам установлена статьей 22 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Подведомственность дел арбитражному суду установлена статьей 27 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Порядок раскрытия информации о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по облигациям:

В случае наступления дефолта по Биржевым облигациям Эмитент раскрывает информацию об этом в форме сообщения в следующие сроки с даты истечения срока технического дефолта (как эти понятия определено в Правилах листинга):

- в ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня.

Указанное сообщение должно содержать:

- содержание неисполненного обязательства (выплата купона, выкуп по оферте, погашение и т.д.);

- дату, в которую обязательство должно было быть исполнено;

- сумму неисполненных обязательств;

- сведения о причинах неисполнения обязательств;

- дату наступления дефолта Эмитента.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Эмитентом обязательств по Биржевым облигациям, Эмитент публикует информацию о неисполнении или ненадлежащем исполнении своих обязательств в форме сообщения в следующие сроки:

1) с даты, в которую обязательства Эмитента должно быть исполнено, а в случае, если такое обязательство должно быть исполнено Эмитентом в течение определенного срока (периода времени), даты окончания этого срока:

- в ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;

- на странице в Сети Интернет – не позднее 2 (Двух) дней.

2) на десятый рабочий день с даты, в которую обязательство Эмитента должно быть исполнено, а в случае, если такое обязательство должно быть исполнено Эмитентом в течение определенного срока (периода времени) - с даты окончания этого срока:

- в ленте новостей – не позднее 1 (Одного) дня;

- на странице в Сети Интернет – не позднее 2 (Двух) дней.