

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕМОРАНДУМ

Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П03, в количестве 400 000 (Четыреста тысяч) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) российских рублей каждая, общей номинальной стоимостью 400 000 000 (Четыреста миллионов) российских рублей, со сроком погашения в 1 092-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 регистрации проспекта ценных бумаг (без представления бирже проспекта ценных бумаг)

Генеральный директор

В.В. Савченков

«12» ноября 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.....	5
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.	8
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.....	10
1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).....	13
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>).	13
2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента.....	14
2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.....	14
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.....	14
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года.	16
2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.	18
2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату.....	19
2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность.	21
2.7. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.....	23
3. Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним	24
3.1. Основные сведения о размещаемых эмитентом ценных бумагах, в отношении которых составлен инвестиционный меморандум.....	24
3.2. Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств (указывается при размещении).	24
3.3. Источники исполнения обязательств по ценным бумагам.	26
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.	28
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.	33

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 – Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск

Почтовый адрес - 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, компания АПРИ «Флай Плэнинг» работает в качестве девелопера с 2014 года.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья.

В 2014 году компания начала строительство **мкрн. «Парковый-2»** - крупного проекта комплексной застройки территории, площадью около 185 тыс. кв.м. жилья. Проект завершен во втором квартале 2019г.

С 2017 года ведется строительство проекта **«Чурилово. Квартал у озера»** - проект предусматривает строительство жилья общей площадью около 80 тыс. кв.м. На сегодняшний день сдано около 58 тыс. кв. м жилья.

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).

В сентябре 2017 года стартовал проект строительства **клубного поселка «ТвояПривилегия»** - концептуального поселка с развитой современной инфраструктурой. Проект предполагает строительство более 180 тыс. кв.м. жилья в экологически чистом престижном районе города, что сегодня является приоритетным качеством среды обитания для жителей города.

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

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».

12 февраля 2019 года АО АПРИ «Флай Плэнинг» выпустила второй биржевой облигационный займ серии БО-П01, в рамках Программы облигаций серии 001Р, на сумму 200 млн руб.

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.

В августе 2019 года АО АПРИ "Флай Плэнинг" одержали 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 "ТвояПривилегия".

АО АПРИ «Флай Плэнинг» принято решение о реализации возводимой недвижимости без привлечения средств участников долевого строительства. В июне 2019г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию последнего дома, при строительстве которого привлекались средства участников долевого строительства.

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

1. «Парковый-2» - проект строительства жилья общей площадью около 185 тыс. кв.м. жилой и коммерческой недвижимости в одном из самых популярных в городе районов для проживания. Проект завершен во втором квартале 2019г. – в июне 2019г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию последнего дома.

2. «Чурилово. Квартал у озера» - проект строительства жилья общей площадью около 80 тыс. кв.м. Проект активно реализуется, дома первой и частично второй очереди сданы и переданы покупателям (58 тыс. кв.м). Завершение строительства домов 2-ой очереди планируется в 2020г.

3. Клубный поселок «ТвояПривилегия» – концептуальный посёлок с развитой современной инфраструктурой в экологически чистом престижном районе города, что сегодня является приоритетом для жителей г. Челябинска. Общая площадь около 180 тыс. кв.м. Строительство проекта стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени возведено 60 тыс. кв. м. Проект планируется полностью завершить в 2020 г.

4. «Парковый-Премиум» - проект строительства жилья общей площадью около 180 тыс. кв.м. Старт проекта планируется осенью 2019 году. Сроки реализации проекта 2020-2022 гг.

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.

Стратегические 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» (37 тыс. кв.м.), Клубный поселок «ТвояПривилегия» комфорт-класса (152 тыс. кв.м.), Парковый Премиум (180 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 2021 году на рынок публичного капитала с целью привлечения ресурсов для быстрого наращивания позиций в регионах присутствия (выпуск облигаций и организация первичного публичного предложения акций компании (ИПО) 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, в общем объеме сданных домов по городу Челябинску за 2018 год, компания заняла 3-е место и входит в ТОП-5 надежных застройщиков города Челябинска по объему текущего ввода жилья в эксплуатацию.¹

За все время работы компании построено свыше 300 тыс. кв.м. жилья.

В 2018г. введено в эксплуатацию 64,6 тыс. кв.м., на конец III квартала 2019г. введено в эксплуатацию 43,16 тыс. кв. м. и сохранен темп ввода жилья, несмотря на то, что новые объекты возводятся по более трудоемкой технологии – трехслойная конструкция стен, вместо панелей. Трехслойная кладка стен обеспечивает все современные требования по энергоэффективности, и это на 100% экологичные и долговечные материалы.

Объем ввода жилья за 9 месяцев 2019 года составил 43 163 кв. м, что превышает аналогичный показатель прошлого года на 3%.

За III квартал 2019 года введено в эксплуатацию 23 тысячи кв.м. жилья в Клубном поселке "ТвояПривилегия». Это в 2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

До конца года план по вводу жилья в эксплуатацию составляет 60 тысяч кв.м.

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

¹ <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/chelyabinskaya-oblast?topType=1&date=2019>

строительных работ, организацией финансирования и продаж, контролем после окончания строительства.

7) Устойчивое финансовое положение компании. Уставный капитал компании на 30.09.2019г. составляет 475 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль на 30.09.2019г. - 368 389 тыс. 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.²

Анализ конкурентной среды.

Основными конкурентами по объему текущего строительства в настоящее время на строительном рынке Челябинской области являются: ЭкоСити, СК ЧГС, Холдинг ЛЕГИОН, Трест Магнитострой, ГК Эфекс, СК НИКС.

Рынок недвижимости Челябинска представлен многообразием различных проектов в стадии строительства в различных категориях по цене и потребительским характеристикам.

Объем рынка оценивается экспертами в районе 3 млрд. руб. в месяц. При этом на долю первичной недвижимости приходится порядка 70% общего объема, то есть более 2 млрд. руб.

Основными определяющими ценовое предложение характеристиками для первичного рынка недвижимости являются:

- конструкция дома: «панель» и «не панель» (монолитно-каркасные дома, дома из крупных блоков, кирпичные),
- локация района,
- степень готовности дома.

² [http://domrf.ru/media/news/aleksandr-plutnik-neobkhodimo-razvivat-instrumenty-povyshayushchie-dostupnost-komfortnogo-zhilya/;](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-stant-maksimalno-komfortnymi-dlya-rossiyan/?updated>

В среднем стоимость 1 кв.м. жилья в Челябинске на рынке новостроек составляет³:

руб./кв.м. жилья	Панель	«Не панель»
Строящиеся дома	~37 700	~56 900
Готовые дома	~40 200	~57 200

Существенная разница в цене в зависимости от степени готовности здания связана с тем, что большая часть строящихся проектов с привлечением денежных средств на стадии строительства, риски приобретения квартир в которых высоки – это проекты застройки микрорайонов панельными домами. «Не панельное» строительство распространено меньше, застройщик, занимающий львиную долю этого сегмента рынка (Легион) давно зарекомендовал себя в качестве добросовестного контрагента, поэтому квартиры в его домах продаются на стадии строительства по цене готового жилья.

Сегодняшнее предложение первичного жилья все больше и больше представлено панельными домами. Даже в центральных районах города появляются микрорайоны застроенные «панельками». Таким образом, для покупателя, который выбирает жилье более высокого уровня, предложения становится все меньше. Так, в спальнях районах города «не панельные» дома строятся только в проекте «Ньютон» и КП «ТвояПривилегия».

Для формирования ценовой стратегии в конкурентной среде был проведен анализ конкурентных проектов: выбраны конкуренты, схожие с проектируемым районом по следующим характеристикам:

- Локация: аналогичная часть города,
- Удаленность от центра с учетом транспортной, время в пути,
- Конструкция дома (панель не панель),
- Наличие инфраструктуры: социальной и досуговой,
- Эстетическая привлекательность района, безопасность проживания.

Отличительными характеристиками района «ТвояПривилегия» от сравнимых районов являются:

Преимущества	Недостатки
<ul style="list-style-type: none"> - экологическая обстановка (данное направление самое чистое в данный момент в городе) - низкая плотность застройки - обеспеченность парковочными местами 	<ul style="list-style-type: none"> - микрорайон находится за административной границей города

Сравнительный анализ конкурентной среды⁴:

Тип отделки/тип дома/район	Минимальная цена за 1 кв.м.	Максимальная цена за 1 кв.м.	Средняя цена	Количество объявлений
Без отделки	40 315	64 279	55 641	23
не панель	40 315	64 279	55 641	23
Александровский	57 405	64 279	60 842	2
Ньютон	51 370	63 393	56 655	16
Подсолнухи	49 888	56 831	52 816	4
Тополиная аллея	40 315	40 315	40 315	1
Предчистовая отделка	59 476	59 476	59 476	1

³ здесь и далее данные представлены на основе анализа полученной информации из открытых источников: сайты недвижимости <http://domchel.ru>, <https://chelyabinsk.n1.ru>, Министерство строительства Челябинской области, <http://программа-жрс.рф>, а также с сайтов застройщиков и проектов.

⁴ Для анализа были использованы объявления, размещенные в открытых источниках www.chelyabinsk.n1.ru

не панель	59 476	59 476	59 476	1
Ньютон	59 476	59 476	59 476	1
Чистовая отделка	39 975	86 941	58 043	29
панель	39 975	50 980	45 359	8
Тополиная аллея	39 975	50 980	45 359	8
не панель	41 905	86 941	62 876	21
Александровский	58 085	86 941	66 095	6
Ньютон	80 000	80 000	80 000	1
Подсолнухи	55 952	74 324	61 855	12
Тополиная аллея	41 905	59 655	50 780	2
Общий итог	39 975	86 941	57 028	53

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 «Привилегия Смарт»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Привилегия Смарт»

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: 88.91 Предоставление услуг по дневному уходу за детьми.

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.

4. 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

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.

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

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Парковый-3»

ИНН: 7453326719

ОГРН: 1197456009211

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: 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

6. 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

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)			
Акционер	Доля участия в уставном капитале Эмитента, %	ИНН	
Общество с ограниченной ответственностью «ОК-Финанс»	26,7368%	7453268383	Участники ООО «ОК-Финанс», ИНН и размер доли участия: 1. Овакимян Алексей Дмитриевич ИНН 741308893508, Доля: 50% 2. Бугрова Елена Николаевна ИНН 745107348115, Доля: 50%
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%
Физические лица - 10 человек	21,5178%		

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:

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	настоящее время	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

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.	09.2019	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:

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
23.03.2017	настоящее время	ООО «Япи Партнерс»	Генеральный 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
04.06.2019	настоящее время	ООО «Япи Трейд»	Генеральный директор
04.06.2019	настоящее время	ООО «Япи Капитал»	Генеральный директор

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

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:

- 2016 год
- 2017 год
- 2018 год.

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).

Поскольку сравнение как абсолютных, так и относительных показателей эффективности операционной деятельности целесообразно проводить по итогам полного финансового года, в том числе, ввиду того, что экономия застройщика рассчитывается по итогам 3-4 кварталов, показатели по итогам 9 мес. 2019 года не приводятся, а приведен прогноз операционных показателей на календарный 2019 год.

Плановое увеличение операционных показателей составляет 108% к уровню 2018 года.

Наименование показателя	2016г. факт	2017г. факт	2018г. факт	2019г. прогноз
Доход Заказчика-Застройщика в виде экономии по договорам долевого участия, тыс. руб.	252 789	228 623	180 604	20 400
Реализация жилых и нежилых помещений, тыс. руб.	30 981	68 859	675 941	1 776 123
Прочая реализация, тыс. руб.	1 206	13 386	7 825	0
ИТОГО, тыс. руб.	284 976	310 868	864 370	1 796 523

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	2018	2017	2016
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	613 264	64 682	182 056
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	40 323	164 000	0
Общий долг, тыс. руб.	653 587	228 682	182 056

2.2.2. Чистый долг (NetDebt)

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

Наименование показателя	2018	2017	2016
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	613 264	64 682	182 056
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	40 323	164 000	0
Денежные средства и их эквиваленты, тыс. руб.	10 997	15 040	8 215
ИТОГО чистый долг, тыс. руб.	642 590	213 642	173 841

2.2.3. Выручка (Revenue)

Наименование показателя	2018	2017	2016
Выручка, тыс. руб.	864 370	310 868	284 976

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

Наименование показателя	2018	2017	2016
Чистая прибыль за период, тыс. руб.	5 165	5 736	17 463
Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	17 842	9 466	9 780
Амортизация, тыс. руб.	3 148	249	354
Проценты к уплате, тыс. руб.	81 629	29 736	3 124
EBITDA (прибыль до процентов, налогов и амортизации)	107 784	45 187	30 721

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

EBITDA margin = (EBITDA/Revenue) * 100

Наименование показателя	2018	2017	2016
EBITDA margin, %	12,47	14,54	10,78

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

Денежные потоки от операционной деятельности	2018	2017	2016
Прибыль за год	5 165	5 736	17 463
<i>Корректировки</i>			
Амортизация	3 151	245	352
Прибыль/убыток от выбытия основных средств	0	-500	0
Процентный доход	-1 705	-1 876	-104
Процентный расход	81 629	29 736	3 124
Доходы от долевого участия	0	0	-1 882
Расход по налогу на прибыль	9 982	9 624	9 777

	98 221	42 965	28 731
<i>Изменения</i>			
Незавершенное производство	367 644	110 011	784 034
Запасы	-96 357	10 452	-70 575
НДС по приобретенным ценностям	72 054	101 167	174 078
Дебиторская задолженность	-223 682	177 151	45 701
Кредиторская задолженность	-532 517	-792 099	-1 155 573
Отложенные налоговые активы/обязательства	-4 437	-412	-1
Оценочные обязательства	21 888	2 263	0
<i>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</i>	-297 185	-348 504	-193 606
Налог на прибыль уплаченный	-8 484	-5 643	-26 834
Проценты уплаченные	-67 676	-18 332	-1 103
<i>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (ОСФ)</i>	-373 344	-372 479	-221 543

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 "ТвояПривилегия", 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, отмечаем значительный рост выручки по итогам 2018 года в 2,8 раза, 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	2018	2017	2016
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы, тыс. руб.	174	23	26
Основные средства, тыс. руб.	29 402	2 387	377
Финансовые вложения, тыс. руб.	21 737	11 000	1 000
Отложенные налоговые активы, тыс. руб.	6 378	567	1
Прочие внеоборотные активы, тыс. руб., в том числе:	482 792	528 911	672 078
<i>Приобретение земельных участков под будущее строительство</i>	482 706	528 747	527 069
<i>Прочие внеоборотные активы</i>	86	165	217
Итого внеоборотные активы, тыс. руб.	540 483	542 889	673 482

Оборотные активы			
Запасы, тыс. руб., в том числе:	981 359	779 243	144 985
<i>Строительные материалы</i>	72 484	25 996	-
<i>Затраты по строящимся объектам и расходы Заказчика-Застройщика</i>	702 497	570 620	-
<i>Жилые и нежилые помещения на продажу</i>	206 378	182 506	128 745
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, тыс. руб., в том числе:	41 504	113 558	214 725
<i>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям по строительству домов на средства Дольщиков</i>	41 504	91 161	141 427
Дебиторская задолженность, тыс. руб., в том числе:	723 892	498 958	676 143
<i>Авансы подрядчикам для жилищного строительства</i>	100 172	207 215	148 404
<i>Авансы подрядчикам на жилищное строительство, возводимое на средства инвесторов и застройщика</i>	248 763	179 394	-
<i>Задолженность дольщиков по договорам долевого участия</i>	53 122	36 988	448 640
<i>Задолженность инвесторов по инвестиционным договорам</i>	58 989	2 199	-
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>	97 471	16 526	-
<i>Расчеты по соглашению о компенсации затрат</i>	67 775	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), тыс. руб.	32 177	31 129	370
Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб., в том числе:	10 997	15 040	8 215
<i>Денежные средства на расчетных счетах</i>	1 047	1 840	1 415
<i>Денежные эквиваленты</i>	9 950	13 200	6 800
Прочие оборотные активы, тыс. руб., в том числе:	515 568	942 850	1 554 404
<i>Незавершенное строительство жилых домов по договорам долевого участия</i>	416 327	830 559	1 066 462
<i>Законченные строительство объекты, готовые к передаче дольщиков</i>	45 180	92 236	156 448
<i>Незавершенное строительство объектов по инвестиционным договорам и на средства застройщика</i>	53 914	93 732	331 470
<i>Прочие оборотные активы</i>	146	181	23
Итого оборотные активы, тыс. руб.	2 305 496	2 380 777	2 598 842
Итого активы, тыс. руб.	2 845 979	2 923 666	3 272 324

2.3.2. Структура обязательств

Наименование показателя	2018	2017	2016
Долгосрочные обязательства			
Заемные средства, тыс. руб.	40 323	164 000	-
Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.	1 528	154	4
Итого долгосрочные обязательства, тыс. руб.	41 851	164 154	4
Краткосрочные обязательства			
Заемные средства, тыс. руб.	613 264	64 682	182 056
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	353 179	291 915	560 070
Оценочные обязательства, тыс. руб.	24 151	2 263	133

Прочие обязательства, тыс. руб., в том числе:	606754	1 199 037	1 709 174
<i>Обязательства по передаче помещений дольщикам</i>	352 468	930 004	1 709 174
<i>Обязательства по инвестиционным договорам</i>	254 286	269 033	-
Итого краткосрочные обязательства, тыс. руб.	1 597 348	1 557 897	2 451 432
Итого обязательства, тыс. руб.	1 639 199	1 722 051	2 451 436

2.3.3. Структура собственного капитала Эмитента

Наименование показателя	2018	2017	2016
Уставный капитал, тыс. руб.	475 000	475 000	100 010
Переоценка внеоборотных активов, тыс. руб.	436 566	436 566	436 566
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	295 213	290 049	284 313
Итого капитал, тыс. руб.	1 206 779	1 201 615	820 889

2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.

Кредитная история приведена 2016-2018гг.⁵, в 2014 г. и 2015 г. Эмитент не привлекал денежные средства по кредитным договорам и договорам займа.

Целевое использование привлеченных средств – пополнение оборотных средств.

Обязательство/Кредитор (Заимодавец)	Остаток задолженности, тыс. руб.		
	2018	2017	2016
Банковские кредиты			
Кредитор №1	133 839		
Кредитор №2	123 800	128 367	110 000
% по договорам	3 531		
Заемные обязательства			
Заимодавец №1	100 000	100 000	
Заимодавец №2	40 000		
Заимодавец №3	35 000		
Заимодавец №4	1 000		
Займы от физических лиц	16 417		
Выпуск биржевых облигаций			
Облигации серии БО-01	200 000		
Заемные обязательства погашенные			
Заимодавец №5	0	0	31694
Заимодавец №6	0	315	293
Заимодавец №7	0	0	40 067
	653 587	228 682	182 054

⁵ 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.

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

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности приведена на последнюю отчетную дату – 30.09.2019г.⁶

2.5.1. Основные дебиторы Эмитента

Вид задолженности/Дебитор	Сумма задолженности, тыс. руб.	Доля в общей сумме задолженности, %*
Покупатели, в т.ч.:	463 387	30,41%
Дебитор 1	140 138	9,20%
Дебитор 2	130 338	8,55%
Авансы выданные, в т.ч.:	363 224	23,84%
Дебитор 3	100 936	6,62%
Прочие дебиторы	688 706	45,20%
Дебитор 4	194	0,01%
Расчеты с бюджетом по налогам	8 120	0,53%
Расчеты с внебюджетными фондами	195	0,01%
Итого	1 523 631	

2.5.2 Основные кредиторы Эмитента

Вид задолженности/Кредитор	Сумма задолженности, тыс. руб.	Доля в общей сумме задолженности, %
Поставщики, в т.ч.:	287 920	45,18%
Кредитор 1	35 537	5,58%
Кредитор 2	35 063	5,50%
Покупатели, в т.ч.:	190 735	29,93%
Кредитор 3	50 208	7,88%
Кредитор 4	49 716	7,80%
Кредитор 1	52 738	8,27%
Расчеты с бюджетом по налогам	14 142	2,22%
Расчеты с персоналом по оплате труда	2 017	0,32%
Расчеты с внебюджетными фондами	1 120	0,18%
Прочие кредиторы, в т.ч.:	141 405	22,19%
Кредитор 5	36 068	5,66%
Кредитор 6	54 263	8,51%
Итого	637 338	

Вся задолженность является текущей. Проблемная и просроченная задолженность отсутствует.

Выводы по результатам оценки финансового состояния Эмитента:

⁶ 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.

Активы на 31.12.2018 характеризуются соотношением: 18,99% внеоборотных активов и 81,01% текущих. Активы организации в течение анализируемого периода уменьшились на 114 548 тыс. руб. (на 3,84%). Несмотря на не слишком значительное уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 47%, 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 – 1 038 836 тыс. руб. (-66,83%);
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 173 221 тыс. руб. (-80,67%);
- прочие внеоборотные активы – 189 286 тыс. руб. (-28,16%).

Одновременно, в обязательствах Эмитента снижение произошло по строке «прочие краткосрочные обязательства» (-1 102 420 тыс. руб., или -64,50%).

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить «запасы» в активе и «уставный капитал» в пассиве (+836 374 тыс. руб. и +374 990 тыс. руб. соответственно).

На 31.12.2018 г. собственный капитал организации равнялся 1 206 779 тыс. руб., хотя по состоянию на 31.12.2016 собственный капитал организации был значительно меньше – 820 889 тыс. руб. (т.е. имел место рост на 385 890 тыс. руб.).

Говоря о доле собственного капитала (42,4%) 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 2018 год – 864 370 тыс. руб. В течение анализируемого периода (с 31.12.2016 по 31.12.2018) годовая выручка увеличилась в 3 раза на 579 394 тыс. руб. В сравнении с показателем прошлого года, выручка увеличилась на 553 502 тыс. руб., т.е. в 2,78 раз.

Прибыль от продаж за 2018 год составила 133 817 тыс. руб. Уменьшение финансового результата от продаж в течение анализируемого периода (31.12.16–31.12.18) составило 78 187 тыс. руб., что в первую очередь обусловлено особенностями расчетов прибыли по строительной отрасли – расчет экономии застройщика. В сравнении с аналогичным периодом прошлого года, прибыль от продаж увеличилась на 12 245 тыс. руб., т.е. на 10%.

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате, налогообложения и амортизационных отчислений (ЕБИТДА) к выручке организации, за 2018 год составил 12,47%.

По итогам 9 месяцев 2019 года компания продолжает демонстрировать положительную динамику по сравнению с показателями за 9 месяцев 2018 года:

- Чистая прибыль выросла в 20 раз и составила 73 434 тыс. руб.,
- Выручка выросла на 34% и составила 735 290 тыс. руб.

Коэффициент рентабельности продаж (ROS) вырос с 0,64% до 9,99% за год, в связи с увеличением доли маржинальных продуктов в структуре продаж.

Кроме того, отметим, что изменение структуры баланса связано с переходом на иной способ строительства и реализации квартир, обусловленный отказом от долевого строительства.

Прогноз по выручке по итогам 2019 года скорректирован на 1 796,5 млн. руб., в связи с изменением плановых сроков выпуска биржевых облигаций и корректировкой планов, по строительству жилых кластеров Клубного поселка «Привилегия» №6-7 и продажам, соответственно.

Плановая ЕБИТДА составит 251 672 тыс. руб. и ЕБИТДА margin 14,01% за 2019г.

Несмотря на корректировку в связи с изменениями планов по привлечению финансирования, прогноз по выручке оптимистичен ввиду большого объема ввода в третьем квартале.

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

Строительная отрасль вносит существенный вклад в развитие российской экономики и имеет важное социальное значение. Ключевой составляющей в строительной отрасли является гражданское строительство, которое включает в себя строительство жилых домов, общественных зданий, торговых комплексов и т.д.

Текущая ситуация в жилищном строительстве остается непростой. Строительные организации консервативно оценивают перспективы развития отрасли, несмотря на высокую потребность в улучшении жилищных условий: уровень обеспеченности жильем в России остается ниже, чем в большинстве стран Восточной Европы. Развитие жилищного строительства сдерживается слабым спросом, в первую очередь в результате снижения в последние годы реальных доходов населения. Другим ограничивающим фактором выступает демографическая ситуация.

Напротив, позитивный вклад в спрос на жилье вносит расширение ипотечного кредитования. Этот источник финансирования выступает основным драйвером развития жилищного строительства. Кроме того, в первые месяцы 2019 г. отмечалось оживление кредитования банками строительных организаций после продолжительного периода его сокращения. При этом доля собственных средств застройщиков в структуре финансирования жилищного строительства остается небольшой. Бюджетные средства направляются преимущественно на финансирование строительства инфраструктуры, ликвидации аварийного жилья, достройки проблемных объектов.

Росту банковского кредитования застройщиков, снижению рисков покупателей на первичном рынке жилья и в целом развитию жилищного строительства будет способствовать переход на новую модель финансирования с использованием эскроу-счетов, осуществляемый в настоящее время.

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.

Однако в текущем году вступают в силу новые правила регулирования строительной отрасли:

1. После 1 июля 2019 года девелоперские компании лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства покупателей поступят на специальные банковские счета – эскроу. Пока дом не будет введен в эксплуатацию, и как минимум один из покупателей не оформит в собственность квартиру, банк не переведет деньги застройщику. Средства дольщиков на период строительства банки будут выдавать девелоперам в кредит от своего имени.

2. Вводится ограничение по опыту работы. Организация-застройщик должна иметь более трех лет опыта строительства многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тыс. кв. м.

3. Вводятся ограничения на выдачу новых разрешений на строительство (заключений о соответствии - ЗОС), если застройщик имеет в портфеле хотя бы один объект, сроки ввода в эксплуатацию которого нарушены на три месяца и более.

4. Вводятся лимиты на авансовые платежи подрядчикам по ПИР и СМР (не более 30% от суммы контрактов), и на административные расходы (не более 10% от общей стоимости строительства).

Прямые следствия из новых правил регулирования:

- Сокращается прибыль девелоперов не менее чем на 20-25%.
- Сокращаются возможности по привлечению финансирования.
- Повышаются требования к прозрачности застройщиков.
- Вводятся квалификационные ограничения.

На горизонте 2019-2021 гг.:

- С рынка могут уйти от трети до половины игроков.
- Объемы недостроенного жилья могут возрасти вдвое.
- Ряд оставшихся на рынке девелоперов может перейти под контроль банков ввиду сложного финансового положения.

Вывод: отрасль в ближайшие три года ждёт жесткое реформирование. Пик кризиса мы ожидаем не позднее лета-осени 2021 года.

Несмотря на достаточно пессимистичные прогнозы о реакции отрасли на изменение правил регулирования, АО АПРИ «Флай Плэнинг» готово к новым требованиям. Так, уже 17 июля 2019 были введены в эксплуатацию первые жилые дома, возводимые с привлечением проектного банковского финансирования в рамках эскроу-счетов.

Ввод жилья в России в 2018 году сократился по сравнению с предыдущим годом на 4,9% - до 75,3 миллиона квадратных метров⁷.

Снижение строительства многоквартирного жилья связано со снижением темпов запуска новых проектов в 2015-2016гг.

В Челябинской области в 2018 году введено в действие 1515,8 тыс. м² жилой площади, или 106,9% к уровню 2017 года.

За 2018 год наибольший объём ввода жилья отмечен в Челябинском, Магнитогорском, Миасском городских округах, Сосновском, Красноармейском, Саткинском, муниципальных районах. Наибольший ввод жилья на 1000 человек отмечен в Сосновском, Красноармейском, Чебаркульском муниципальных районах, Чебаркульском, Челябинском, Миасском, городских округах. Средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, построенных в 2018 году, составила 30 650 рублей.

В 2018 году объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 121,4 млрд. рублей или 112,2% к уровню 2017 года.⁸

Несмотря на произошедшее в начале 2019 г. увеличение показателей ввода, большинство строительных организаций по-прежнему консервативно оценивают перспективы роста отрасли. По данным мониторинга Банка России, ожидания изменения объемов производства с 2017 г. стабилизировались и остаются на уровнях ниже докризисных значений. На сравнительно низких уровнях остаются и ожидания изменения спроса. При этом издержки строительных организаций, согласно опросу, растут, в том числе из-за начавшегося с середины 2018 г. перехода к механизмам проектного финансирования и эскроу-счетов, а также из-за произошедшего повышения НДС.

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.

В 2018 году выдано 1,47 млн кредитов на 3,01 трлн рублей (+35,4% в количественном и +49% в денежном выражении к 2017 году), что совпало с прогнозом ДОМ.РФ и FRG (более 3 трлн руб.), средняя ставка – 9,56% (-1,08 п.п. к 2017 г.),

В 2018 г. поставлен новый рекорд ипотечного рынка: выдано 1,47 млн кредитов на 3 трлн руб. (+49% к 2017 г.)

Ключевой фактор роста – снижение ставок по ипотеке до исторического минимума – 9,6%

На сегодняшний день, учитывая, что ключевая ставка снижена до 6,5%, также отмечается позитивная динамика ипотечных ставок. Более того, с 1 июля 2019 года в силу вступят нововведения, имеющие отношение к ипотечному кредитованию граждан. Обусловлены они февральским поручением Президента РФ, который дал указания

⁷ http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

⁸ <http://mineconom74.ru/pokazateli>

Правительству снизить ставку по ипотеке, а также принять ряд мер, которые должны сделать ипотечные кредиты более доступными населению.

Учитывая востребованность ипотеки как основного инструмента улучшения жилищных условий, прогнозируется продолжение роста объемов выдач в 2019 году, но более низкими темпами при условии возобновления тенденции снижения ставок в экономике во второй половине 2019 года.⁹

Стоимость жилья на первичном и вторичном рынках растет с конца 2017 – начала 2018 г., что отражает восстановление потребительского спроса, отмечаемое строительными организациями. Цены на жилье в новостройках повышаются опережающими темпами, что может быть вызвано ростом издержек застройщиков, в том числе под влиянием произошедшего повышения НДС и происходящих изменений в законодательном регулировании долевого строительства. В ожидании ужесточения условий застройщики поспешили объявить о новых строительных проектах и анонсировали повышение цен.

Среди основных факторов спроса на жилье на первичном рынке эксперты отмечают восстановление реальных доходов населения после кризисов 2008-2009гг. и повышение уровня доступности ипотечного кредитования, тем не менее демографические условия в средне- и долгосрочном периодах будут ограничивать рост спроса на жилье.¹⁰

Челябинск стал единственным городом-миллионником, где цены предложения на вторичном рынке жилья продолжили снижаться в 2018 году. Однако снижение составило лишь 0,5%: если в IV квартале 2017 года кв. метр стоил 40 772 руб., то в IV квартале 2018-го — 40 574 руб.¹¹ Некоторые эксперты отмечают, что упоминаемые ранее изменения в законодательстве – отменяющие, а в некоторых случаях жестко ограничивающие, возможность застройщиков привлекать средства участников долевого строительства поспособствуют росту цен на недвижимость. Застройщики будут вынуждены искать заемные средства для строительства и заранее перекладывать возрастающие издержки на потребителей.

Тем не менее, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра вторичной недвижимости на октябрь 2019 г. в г. Челябинске составляет 40 921 руб./кв.м., первичная недвижимость – 43 507 руб./кв.м.¹²

На рынке Челябинска конкуренция достаточно высокая. Помимо компании АО АПРИ «Флай Плэнинг» в ТОП-5 застройщиков по вводу жилья в Челябинской области входят следующие крупные игроки: ИКАР, СК ЧГС, Гринфлайт, СК ЛЕГИОН¹³. Для того чтобы выжить на суперконкурентном рынке, застройщики стремятся к сокращению затрат на строительство. Поэтому в борьбе за покупателя на первый план стало выходить качество продукта при сохранении приемлемого уровня цен, и дополнительные бонусы. Более того, рост спроса на новостройки формирует основу для запуска новых проектов строительства комфортного жилья, соответствующего запросам населения.

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.

⁹ <https://дом.пф/upload/iblock/955/95584f8db2bf6cee1f1d5c3d6e7a6e69.pdf>

¹⁰ http://www.cbr.ru/Content/Document/File/84168/analytic_note_20191004_ddkp.pdf

¹¹ <https://www.domofond.ru/pricearchive/downloads/100/annual-report-2018>

¹² <https://ndv74.ru/chelyabinsk/stoimost-kvartir/>

¹³ <https://erzrf.ru/top-zastroyshchikov/chelyabinskaya-oblast?topType=1&date=2019>

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).

Денежные средства, полученные от размещения данного выпуска биржевых облигаций, Эмитент планирует направить на продолжение финансирования строительства клубного поселка «ТвояПривилегия».

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. 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 Шершневого 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 квартир на третьих этажах увеличена высота потолков;

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:

- Школа. Начальная школа была запущена для первого класса в 2018-19 учебном году, в 2019-20 начальная школа работает для 1-4 классов

- Детский сад. Проектом планировки предусмотрено строительство детского сада. Кроме того, с сентября 2019 года запущен коммерческий детский сад внутри поселка на 30 мест на льготных для жителей поселка условиях. Кроме этого, АО АПРИ Флай Плэнинг планирует

развивать сеть частных детских садов в поселке, расположенных в жилых домах, по мере появления актуальных заявок от жителей.

- Физкультурно-досуговый центр с бассейном. Строительство комплекса стартовало в мае 2019 года. Уже смонтирован каркас и внутренние инженерные сети здания тренажерного зала и групповых программ. Второй очередью предусмотрено возведение корпуса рецепции и бассейна.

- Торгово-досуговый комплекс районного масштаба. В данный момент ведется проектирование первой очереди торгового центра. Концепция комплекса разработана при участии специалистов, имеющих опыт реализации подобных проектов коммерческой недвижимости в г. Челябинск, ведется рабочее проектирование.

- Транспортная доступность обеспечена существующими маршрутными автобусами и дорогой. На 2020 год запланировано строительство новой объездной дороги, сокращающей 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.

6. 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.

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.

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

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 АПРИ «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.

План строительства на период 2019-2023 гг., тыс. кв м

Наименование проекта	2019	2020	2021	2022	2023	ИТОГО
«ТвояПривилегия»	60 837	104 163				165 000
«Чурилово. Квартал у озера»	13 700	23 300				37 000
«Парковый-2»	5 100					5 100
«Парковый Премиум»		90 000	90 000			180 000
Поселок №1 «Екатеринбург»		100 000	100 000			200 000
Поселок №2 «Москва»			100 000	100 000		200 000
Прочие проекты			75 000	300 000	505 000	880 000
ИТОГО	79 637	317 463	365 000	400 000	505 000	1 667 100

Финансовые показатели на период 2019-2023 гг., тыс. руб.

Названия строк	2019	2020	2021	2022	2023	ИТОГО
«Твоя Привилегия»	202 599	869 876				1 072 474
«Чурилово. Квартал у озера»	20 400					20 400
«Парковый-2»	7 897	-27 589	62 961			43 269
«Парковый Премиум»		440 400	589 890	-283 240	-43 758	703 292
Накладные расходы	-179 587	-531 654	-899 178	-923 051	-643 024	-3 176 494
Поселок №1 «Екатеринбург»		-232 050	975 150	1 207 200		1 950 300
Поселок №2 «Москва»			-331 500	769 500	1 101 000	1 539 000
Прочие проекты			-198 900	83 250	2 176 140	2 060 490
Прибыль до НО	51 309	518 983	198 422	853 659	2 590 358	4 212 732
Выручка от реализации	1 796 523	6 982 311	9 169 200	16 813 000	23 000 000	57 761 033
EBIDTA	251 672	1 147 142	1 933 324	3 193 610	4 986 000	11 511 748

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.

Денежный поток на период 2019-2023гг., тыс. руб.

Названия строк	2019	2020	2021	2022	2023	ИТОГО
Остатки	11 497	112 882	2 434 962	4 448 731	4 025 282	11 497
«ТвояПривилегия»	-62 759	1 820 798				1 758 039
«Парковый-2»	-43 060					-43 060

«Чурилово. Квартал у озера»	71 093	110 817	64 921			246 831
«Парковый Премиум»	-250 000	315 750	1 154 890	14 652		1 235 292
Накладные расходы	-179 587	-531 654	-899 178	-923 051	-643 024	-3 176 494
Поселок №1 «Екатеринбург»		-757 050	975 150	1 732 200		1 950 300
Поселок №2 «Москва»			-1 081 500	769 500	1 851 000	1 539 000
Прочие проекты			-648 900	-1 266 750	946 140	7 978 080
Финансовая деятельность	565 698	1 363 418	2 448 387	-750 000	-3 450 000	-472 497
Поступления	900 000	1 500 000	2 600 000			5 000 000
Размещение облигаций	900 000	1 500 000	2 600 000			5 000 000
Выплаты	-334 302	-136 582	-151 613	-750 000	-3 450 000	-4 822 497
Погашение облигаций	-200 000		-150 000	-750 000	-3 450 000	-4 550 000
Погашение займов	-100 000	-97 872				-197 872
Погашение кредита УПБ	-34 302	-38 710	-1 613			-74 625
Общий итог	112 882	2 434 962	4 448 731	4 025 282	2 729 398	11 026 988

Обоснование плана продаж.

1. Объемы продаж

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

Проект строительства КП «ТвояПривилегия» стартовал в концепции без привлечения средств дольщиков. Таким образом анализ скорости продаж проводился с учетом даты старта продаж, связанной с датой ввода в эксплуатацию и доступности квартир для передачи покупателями.

Объем ежемесячных продаж в среднем за прошедший период составил 2,2 тыс. кв.м. в месяц. Провал продаж в апреле-мае связан с отсутствием продвижения в связи с началом работ по благоустройству (не реализовывали квартиры с расчетом, что после выполнения работ темп продаж и цена реализации будут увеличены). Таким образом, основываясь на фактическом темпе продаж построенный объем (24,3 тыс кв.м.) 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. Качественные характеристики сравниваемых районов приведены выше. Таким образом средний ценовой диапазон цены реализации установлен в размере 42-45 тыс. руб. за 1 кв.м.

При анализе динамики цен основного конкурента – СК «Легион» выявлен рост цен на 30% за 2 года с 45-48 до 60 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 текущих строящихся ЖК и благоустройства - средняя цена 42 тыс. руб. за 1 кв. м.;

2 этап. Возведение еще 20% микрорайона, завершение строительства объектов инфраструктуры к 1 кварталу 2020г. - средняя цена 45-48 тыс. руб. за 1 кв. м.;

3 этап. При преодолении экватора - выход на 55-60 тыс. руб. за 1 кв. м.; и выравнивание с бенчмарком по цене.

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.

3.4.1. 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.

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.

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 планирует строительство новых проектов без привлечения средств участников долевого строительства и их реализацию только в степени полной готовности. 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 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 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 вернуть 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.