

ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ОБЛИГАЦИЙ

ЗА 2018 ГОД

Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации на предъявителя серии БО-01 с обязательным централизованным хранением в количестве 200 000 (Двести тысяч) штук номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая, общей номинальной стоимостью 200 000 000 (Двести миллионов) рублей, со сроком погашения в 364-й (Триста шестьдесят четвертый) день с даты начала размещения биржевых облигаций, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев, размещаемые по открытой подписке.

Идентификационный номер 4B02-01-00364-R от 20.03.2018г.

Международный код (номер) идентификации ценных бумаг ISIN - RU000A0ZZ2V1.

Размещено 200 000 (Двести тысяч) штук.

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

Идентификационный номер 4B02-01-00364-R-001P от 06.08.2018г.

Международный код (номер) идентификации ценных бумаг ISIN - RU000A1003E6.

Размещено 200 000 (Двести тысяч) штук.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента облигаций, подлежит раскрытию в соответствии с требованиями Правил листинга ПАО Московская Биржа к раскрытию информации эмитентами, допущенных к организованному торгам без их включения в котировальные списки и без регистрации проспекта ценных бумаг (без представления бирже проспекта ценных бумаг)

Генеральный директор	В.В. Савченков		
«01 »	апреля	2019 г.	М.П.

Контактное лицо:	Начальник отдела корпоративного управления (должность)	Паршукова Галина Равильевна (фамилия, имя, отчество)
Телефон:	(351) 246-90-04	
Адрес электронной почты:	info@flyplaning.ru	

Настоящий отчет эмитента облигаций содержит сведения об эмитенте, о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, финансовом состоянии эмитента, сведения о лице, предоставляющем обеспечение по облигациям эмитента. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы эмитента, приведенные в настоящем отчете эмитента облигаций, так как фактические результаты деятельности эмитента (эмитента и лица, предоставляющего обеспечение по облигациям эмитента) в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, описанными в настоящем отчете эмитента облигаций.

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.	6
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.	8
1.7. Сведения о кредитных рейтингах эмитента (ценных бумаг эмитента).	11
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>	11
2. Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента	12
2.1. Операционная деятельность (основная деятельность, приносящая выручку) эмитента (основные виды, географические регионы, иная информация) в динамике за последние 3 года.....	12
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.....	12
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года.....	14
2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату.....	16
2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность.....	18
2.7. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.	21
2.8. 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.	21
3. Иная информация, указываемая по усмотрению эмитента	26

1. Общие сведения об эмитенте

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

Полное фирменное наименование эмитента (на русском языке) – Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг».

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

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

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

ИНН – 7453326003

ОГРН – 1197456003360

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

Дата государственной регистрации – 23.01.2019г.

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

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

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

Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, компания АПРИ «Флай Плэнинг» работает в качестве девелопера с 2014 года.

Компания АПРИ «Флай Плэнинг» является одним из лидеров рынка новостроек города Челябинска по объему сданного жилья.

В 2014 году компания начала строительство **мкрн. «Парковый-2»** - крупного проекта комплексной застройки территории, площадью около 180 тыс. кв.м. жилья.

На сегодняшний день завершается строительство последнего дома.

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 40 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 «Привилегия»** - 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.

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 001P, на сумму 200 млн руб.

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

1. «Парковый-2» - проект строительства жилья общей площадью 180 тыс. кв.м. жилой и коммерческой недвижимости в одном из самых популярных в городе районов для проживания. Проект будет завершен во втором квартале 2019г., в настоящее время завершается строительство последнего дома.

2. «Чурилово. Квартал у озера» - проект строительства жилья общей площадью около 80 тыс. кв.м. Проект активно реализуется, дома первой очереди сданы и переданы покупателям (40 тыс. кв.м). Строительство домов 2-ой очереди планируется завершить в 2019-2020гг.

3. Клубный поселок «Привилегия» – концептуальный посёлок с развитой современной инфраструктурой в экологически чистом престижном районе города, что сегодня является приоритетом для жителей Челябинска. Строительство проекта стартовало в сентябре 2017 года. Проект планируется полностью завершить в 2020 г.

4. «Парковый-Премиум» - проект строительства жилья общей площадью около 88 тыс. кв.м. Старт проекта планируется осенью 2019 году. Вблизи участка анонсировано строительство торгово-развлекательного комплекса Мега и открытие магазина Икеа. Таким образом, с запуском проекта строительства ТРК район станет местом притяжения всего города и соответственно вырастет в цене. Поэтому старт проекта планируется параллельно с запуском строительства ТРК. Сроки реализации 2019-2020гг.

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 мультимедийных проектов жилой недвижимости на основе применения передовых решений в области проектирования, производства строительных материалов и выполнения строительных работ.

Стратегические приоритеты компании

Принципы:

- «Кризис – это не только риски, но и возможности». Подход к бизнесу должен быть пересмотрен таким образом, чтобы использовать эти возможности для роста и развития.

- Операционные и административные риски должны быть контролируемыми и управляемыми.

Задачи:

- Формирование бизнес-модели, адекватной новым внешним условиям.

- Поиск эффективных проектов.

- Повышение капитализации.

- Наращивание компетенций.

Мероприятия:

- Завершение всех начатых объектов.

- Новые проекты – приоритет малоэтажному строительству.

- Реорганизация системы управления.

- Оптимизация структуры финансирования.

- Превращение группы в публичную компанию. Проведение IPO.

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» (40 тыс. кв.м.), Клубный поселок «Привилегия» комфорт-класса (137 тыс. кв.м.), Парковый Премиум (88 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 в регионах присутствия (выпуск облигаций объемом до 1-1,5 млрд. руб. и организация первичного публичного предложения акций компании (IPO) широкому кругу инвесторов с последующим началом торгов на фондовой бирже).

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

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

В рейтинге застройщиков многоквартирного жилья в Челябинске в общем объеме сданных домов по городу Челябинску за 2018 год компания заняла 3-е место и входит в ТОП-7 надежных застройщиков города Челябинска по объему текущего строительства. ¹

За все время работы компании построено и реализовано свыше 250 тыс. кв.м. жилой и коммерческой недвижимости. В 2018г. введено в эксплуатацию 64,6 тыс. кв. м жилья.

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

1) Наличие опыта и компетенций в реализации масштабных проектов комплексного развития территорий, известный бренд Застройщика, надежная деловая репутация, устойчивые партнерские связи. Реализуемые проекты застройщика хорошо известны и популярны на рынке жилья г. Челябинска и Челябинской области: все квартиры в жилых комплексах Парковый 2 (1 очередь) распроданы задолго до завершения строительства, в микрорайоне Чурилово (1 очередь) распроданы на 95%.

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

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

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

5) Эффективный маркетинг и наличие собственных каналов продаж.

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

7) Устойчивое финансовое положение компании. Уставный капитал компании на 31.12.2018г. составляет 475 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль на 31.12.2018г. - 295 213 тыс. руб.

¹ <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/chelyabinskaya-oblast?topType=0&date=190301>

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

1.5. Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений.

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

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

Сокращенное фирменное наименование: ООО «СК «Флай Плэнинг»

ИНН: 7453316894

ОГРН: 1177456095497

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

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

Вид контроля: *прямой контроль*

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

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

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

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

Сокращенное фирменное наименование: ООО МОЦ «Истэк»

ИНН: 7453284988

ОГРН: 1157453007623

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

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

Вид контроля: *прямой контроль*

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

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

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

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

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

ИНН: 7453323796

ОГРН: 1187456037328

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

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

Вид контроля: *прямой контроль*

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

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

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

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»	21,0526	7453268383	Участники ООО «ОК-Финанс», ИНН и размер доли участия: 1. Карабинцев Дмитрий Анатольевич ИНН 745302248403 Доля: 50% 2. Овакимян Алексей Дмитриевич ИНН 741308893508 Доля: 50%
Иванов Виктор Семенович	17,7284	745102042363	
Карабинцев Тимофей Владиславович	17,4744	745109063700	
Букреев Александр Сергеевич	16,8421	745302695602	
Володарчук Сергей Анатольевич	10,5263	745302633740	
Общество с ограниченной ответственностью «Флэт Актив»	6,9025	7453309569	Участники ООО «Флэт Актив», ИНН и размер доли участия: 1. Карабинцев Дмитрий Анатольевич ИНН: 745302248403, Доля: 50% 2. Савченков Владимир Васильевич ИНН: 744709363503, Доля: 50%
Общество с ограниченной ответственностью «Флэт Инвест»	5,2632	7453307882	14 участников – физических лиц
АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ	4,2105	7421000200	Информация о лицах, под контролем либо значительным влиянием

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАН К» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)			которых находится банк, размещена на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (Ссылка http://www.cbr.ru/credit/depend/RB493.pdf)
--	--	--	--

Сведения об органах управления Эмитента:

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

Состав Совета директоров:

Председатель Совета директоров:

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

Карабинцев Дмитрий Анатольевич, 1976 г.р.

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

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
09.2014	03.2018	ООО «Инвестиции в недвижимость»	Директор
03.2018	настоящее время	ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)	Исполнительный директор
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров, Председатель Совета директоров

Член Совета директоров

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

Букреев Александр Сергеевич, 1968 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ОУ ВО "Южно-Уральский институт управления и экономики"

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

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

Член Совета директоров

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

Володарчук Сергей Анатольевич, 1964 г.р.

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

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
23.07.2008	15.01.2015	ООО «Инфосервис»	Директор
26.06.2009	05.06.2017	ПАО «Челябэнергосбыт»	Член Совета директоров
27.10.2015	17.07.2017	ООО «Экспресс Импорт»	Директор
22.11.2017	02.2018	АО «Хакасэнергосбыт»	Член Совета директоров
18.12.2017	03.05.2018	ПАО «Вологдаэнергосбыт»	Член Совета директоров
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Член Совета директоров:

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

Овакимян Алексей Дмитриевич, 1972 г.р.

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

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

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

Член Совета директоров

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

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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

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

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

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

Сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента:

Генеральный директор

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

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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

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

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

Эмитенту и его ценным бумагам не присвоены кредитные рейтинги.

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

Не применимо.

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

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

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

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

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

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

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 Обиций 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)

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

Наименование показателя	2018	2017	2016	2015
EBITDA margin, %	12,47	14,54	10,78	53,27

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

Денежные потоки от операционной деятельности	2018	2017 год	2016 год
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
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	-297 185	-348 504	-193 606
Налог на прибыль уплаченный	-8 484	-5 643	-26 834
Проценты уплаченные	-67 676	-18 332	-1 103
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (OCF)	-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 "Привилегия", реализуемого в новой бизнес-модели.

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

Тем не менее, 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</i>	53 122	36 988	448 640

<i>участия</i>			
<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>Законченное строительство объекты, готовые к передаче дольщикам</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.

Наименование кредитора	Остаток задолженности, тыс. руб.		
	2018	2017	2016
АО «УралПромБанк»	0	0	110 000
АО «УралПромБанк»	55 000	111 367	0
АО «УралПромБанк»	9 000	17 000	0
АО «УралПромБанк»	9 800	0	0
АО «УралПромБанк»	50 000		
ИП Клушин И.Ф	100 000	100 000	0
ООО «АльфаСтрой»	0	0	620
ООО «АльфаСтрой»	0	0	15 508
ООО «АльфаСтрой»	0	0	1 030
ООО «АльфаСтрой»	0	0	1 028
ООО «АльфаСтрой»	0	0	2 107
ООО «АльфаСтрой»	0	0	3 081
ООО «АльфаСтрой»	0	0	6 153
ООО «АльфаСтрой»	0	0	1 691
ООО «АльфаСтрой»	0	0	476
ООО СК «АльфаСтрой»	0	315	293
ООО «Япи Капитал»	0	0	40 067
ПАО "Челябинвестбанк"	0	0	0
ПАО "Челябинвестбанк"	133 839	0	0
ООО "Урал-Град"	35 000	0	0
ООО "УралГлавКерамика"	15 000	0	0
ООО "УралГлавКерамика"	25 000	0	0
ООО "ОК-Девелопмент"	1 000	0	0
Займы от физических лиц	16 417	0	0
% по договорам	3 531		
Выпуск биржевых облигаций БО-01	200 000	0	0
ИТОГО	653 587	228 682	182 054

Целевое использование привлеченных средств – пополнение оборотных средств.

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

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

2.5.1. Основные дебиторы Эмитента

Наименование организации-дебитора	Сумма задолженности на 31.12.2018, тыс. руб.
Авансы выданные, в т.ч.:	374 978
Строительная компания "Флай Плэнинг"	108 358
ЭНГЕКО ООО	44 161
ООО "АльфаДевелопмент"	37 992
ЮжУралВодоканал ООО	35 318

УРАЛ-РЕСУРС ООО	22 362
АСТРА ООО	20 562
ФЛЭТ ОНЛАЙН	17 914
Прочие авансы выданные	88 310
Покупатели и заказчики, в т.ч.:	110 805
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	85 912
ООО Строительная компания "Флай Плэнинг"	13 291
Прочие покупатели и заказчики	11 602
Прочие дебиторы, в т.ч.:	116 424
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	76 852
ЭНГЕКО ООО	18 414
АЛМАЗ ООО	5 500
Прочие	15 658
Дольщики (инвесторы), в т.ч.:	112 431
ОК-Финанс	34 084
Институт Экспертиз ООО	29 809
ООО "Инвестиции в недвижимость"	20 516
ООО "Регионснаб"	17 188
Физические лица	10 834
Переплата по налогам и взносам	9 254
Итого	723 892

2.5.2 Основные кредиторы Эмитента

Наименование организации-кредитора	Сумма задолженности на 31.12.2018, тыс. руб.
Поставщики, в т.ч.:	254 860
Институт Экспертиз ООО	49 665
АльфаСтрой	40 654
РегионПроект	21 603
ИП Макарян Аветик Торгомович	17 482
ПКФ Система ООО	15 347
Уралглавкерамика ООО	12 088
ПРОМИНВЕСТСТРОЙ-НС ООО	10 549
АльфаРегионПроект ООО	9 276
Прочие	78 196
Авансы полученные	1 156
Расчеты с персоналом по оплате труда	-
Расчеты с внебюджетными фондами	0
Расчеты с бюджетом по налогам	12 008
Прочие кредиторы, в т.ч.:	85 155
АО "ДОМ.РФ"	41 668
УПЛ-ЛАЙТ 2 ООО	11 037
ООО "Речелстрой"	10 914

ФЛЭТ ОНЛАЙН	8 000
Прочие	13 536
Итого	353 179

Выводы по результатам оценки финансового состояния Эмитента:

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., то есть 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%.

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

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

Рынок недвижимости чувствителен к изменениям в экономике и политике. Снижение темпов развития экономики является одним из ключевых факторов сокращения доходов населения, как следствие уменьшение спроса на недвижимость, что сказывается на объемах

ввода жилья. В современных экономических условиях тренды на рынке недвижимости перестали зависеть от внешних факторов.

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

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

1. После 1 июля 2019 года девелоперские компании лишатся 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 переформатирование. Пик кризиса мы ожидаем не позднее лета-осени 2021 года.

Ввод жилья в России в 2018 году сократился по сравнению с предыдущим годом на 4,9% - до 75,3 миллиона квадратных метров².

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.³

² http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#

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%

Выгоду от снижения ставок получили не только новые, но и действующие заемщики: около 170 тыс. семей (11,5% от общего объема предоставленных кредитов) воспользовались возможностью рефинансировать свою ипотеку и снизить платеж в среднем на 15% при снижении ставки с 12,5% до 9,5%

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.⁴

В 2018 году **рынок жилья в России демонстрировал устойчивый рост** в большинстве сегментов. Подорожало вторичное жилье; стала вышесредняя арендная ставка; незначительно, но выросли цены на загородную недвижимость. В течение года рост был неравномерным: пик по большинству показателей пришелся на IV квартал.

Ключевым фактором, который повлиял на состояние и динамику рынка недвижимости в стране в 2018 году, стали неоднократные изменения Центробанком ключевой ставки и, как следствие, изменение стоимости ипотечных кредитов. В начале года ключевая ставка равнялась 7,75%, в феврале она снизилась до 7,5%, а в марте – до 7,25%. На этом уровне она продержалась до начала осени. Средняя ипотечная ставка в банках в сентябре достигла исторического минимума: она опустилась до 9,4%.

После этого ЦБ повысил ключевую ставку дважды, и к концу года она вернулась на уровень 7,75%. Население расценило это как тревожный знак и поспешило купить жилье до того, как ипотека значительно подорожает. Спрос на квартиры в новостройках и вторичное жилье в октябре и ноябре взлетел, вместе с ним поднялись и цены предложения.

На рынке новостроек главным событием стало принятие закона о переходе на проектное финансирование. В ожидании ужесточения условий застройщики поспешили объявить о новых строительных проектах и анонсировали повышение цен.

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.⁵

Тем не менее, средняя рыночная стоимость одного квадратного метра вторичной недвижимости на март 2019 г. на территории г. Челябинска составляет 41 990 руб./кв.м., первичная недвижимость – 41 007 руб./кв.м.⁶

На рынке Челябинска конкуренция достаточно высокая. Помимо компании АО АПРИ «Флай Плэнинг» в ТОП-7 застройщиков по объему текущего строительства входят следующие крупные игроки: ЭкоСити, СК ЧГС, Холдинг ЛЕГИОН, Трест Магнитострой, ГК Эфекс, СК НИКС⁷. Для того чтобы выжить на суперконкурентном рынке, застройщикам надо сокращать затраты на строительство. Поэтому в борьбе за покупателя на первый план

³ <http://mineconom74.ru/pokazateli>

⁴ <https://дом.пф/upload/iblock/955/95584f8db2bf6cee1f1d5c3d6e7a6e69.pdf>

⁵ <https://www.domofond.ru/pricearchive/downloads/100/annual-report-2018>

⁶ <http://www.rlt24.com/prices/chelyabinsk>

⁷ <https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/chelyabinskaya-oblast?topType=0&date=190301>

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.

2.8. 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.

2.8.1. 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.

2.8.2. 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.

2.8.3. 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.

2.8.4. 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.

2.8.5. 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.

2.8.6. 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. Иная информация, указываемая по усмотрению эмитента.

Информация отсутствует.