

ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ОБЛИГАЦИЙ

ЗА 2020 ГОД

Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П01, в количестве 200 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая, общей номинальной стоимостью 200 000 000 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. (далее – Программа)

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

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

Размещено 200 000 штук.

Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П02, в количестве 300 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая, общей номинальной стоимостью 300 000 000 рублей, со сроком погашения в 1 092-й день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые путем открытой подписки, в рамках Программы.

Идентификационный номер выпуска 4B02-02-12464-K-001P от 04.07.2019г.

Международный код (номер) идентификации ценных бумаг ISIN - RU000A100K64.

Размещено 300 000 штук.

Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П03, в количестве 400 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая, общей номинальной стоимостью 400 000 000 рублей, со сроком погашения в 1 092-й день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые путем открытой подписки в рамках Программы.

Идентификационный номер выпуска 4B02-03-12464-K-001P от 05.11.2019.

Международный код (номер) идентификации ценных бумаг ISIN - RU000A101178.

Размещено 400 000 штук.

Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии БО-П04, в количестве 500 000 штук, номинальной стоимостью 1 000 российских рублей каждая, общей номинальной стоимостью 500 000 000 рублей, с датой погашения в 1092-й день с даты начала размещения биржевых облигаций, размещаемые по открытой подписке в рамках Программы.

Регистрационный номер выпуска 4B02-04-12464-K-001P от 18.12.2020г.

Международный код (номер) идентификации ценных бумаг ISIN - RU000A102KR3 .

Размещено 500 000 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 организованным торгам без их включения в котировальные списки и без регистрации проспекта ценных бумаг

Генеральный директор

В.В. Савченков

«01 » апреля 2021 г.

М.П.

Контактное лицо:	<u>Начальник отдела корпоративного управления</u>	<u>Паршукова Галина Равильевна</u>
Телефон:	<u>(351) 246-90-04</u>	
Адрес электронной почты:	<u>info@flyplaning.ru</u>	

Настоящий отчет эмитента облигаций содержит сведения об эмитенте, о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, финансовом состоянии эмитента. Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы эмитента, приведенные в настоящем отчете эмитента облигаций, 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 отчете эмитента облигаций.

Оглавление

1. Общие сведения об эмитенте	4
1.1. Основные сведения об эмитенте: полное и сокращенное фирменные наименования, ИНН, ОГРН, место нахождения, дата государственной регистрации.	4
1.2. Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития эмитента, адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента.	4
1.3. Стратегия и планы развития деятельности эмитента.	7
1.4. Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента.....	7
1.5. Описание структуры эмитента (группы/холдинга, в которую входит эмитент, подконтрольные организации и зависимые общества), имеющее по мнению эмитента значение для принятия инвестиционных решений.	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
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. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мерах (действиях), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.....	14
2.3. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за последние 3 года.	20
2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.	22
2.5. Основные кредиторы и дебиторы эмитента на последнюю отчетную дату.....	23
2.6. Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность.	24
2.7. Описание судебных процессов (в случае их наличия), в которых участвует эмитент и которые могут существенно повлиять на финансовое состояние эмитента.	27
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.	27

1. Общие сведения об эмитенте

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

Полное фирменное наименование эмитента (на русском языке) – Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – «Эмитент», «Компания», «Застройщик»).

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

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

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

ИНН – 7453326003

ОГРН – 1197456003360

Место нахождения (в соответствии с уставом): Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск

Место нахождения (адрес регистрации): 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 909.

Дата государственной регистрации – 23.01.2019г.

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

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

Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, ГК «Флай Плэнинг» **работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья.**

За все время работы Компании построено **более 400 тыс. кв.м. жилья.**

В 2014 году компания начала строительство **мкрн. «Парковый-2»** - крупного проекта комплексной застройки территории, площадью около 185 тыс. кв.м. жилья (22 многоэтажных дома). Проект завершен во втором квартале 2019г., все дома построены и переданы покупателям.

В рейтинге застройщиков многоквартирного жилья в г. Челябинск за 2016 г. Компания заняла **1 место в общем объеме ввода жилья** по г. Челябинск. (рейтинг издания «Деловой квартал»)

С 2017 года ведется строительство проекта **«Чурилово. Квартал у озера»** - проект предусматривает строительство жилья общей площадью 76 тыс. кв.м. 70,6 тыс. кв. м жилья (10 домов) введено в эксплуатацию. Строительство последнего дома планируется завершить в апреле 2021 г.

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

В сентябре 2017 года стартовал проект строительства **клубного поселка «ТвояПривилегия»** - концептуального поселка с развитой современной инфраструктурой. Проект предполагает строительство около 200 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».**

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

На сегодняшний день АО АПРИ «Флай Плэнинг» демонстрирует устойчивость, гибкость и готовность к новациям законодательства в отношении строительной отрасли. Так по итогам 2019г. компания стала **лидером в домашнем регионе и заняла 2 место среди всех застройщиков России** по количеству сданных объектов жилой недвижимости, финансирование строительства которых осуществлялось с использованием эскроу-счетов (ЕРЗ РФ).

В 2019 г. введено в эксплуатацию около 60 тыс. кв.м. жилья, и по объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2019г., компания входит в **ТОП-5 рейтинга застройщиков Челябинской обл.** (ЕРЗ РФ).

В 2019 г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» разместила 3 выпуска биржевых облигаций серии БО-П01, БО-П02, БО-П03 в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на общую сумму 900 млн руб.

В апреле 2020г. **АО АПРИ «Флай Плэнинг» было включено в перечень системообразующих организаций Челябинской области.**

В апреле 2020г. Жилой комплекс «Привилегия» от АПРИ Флай Плэнинг получил диплом призера (второе место) в номинации «**Лучший жилой комплекс-новостройка в Челябинской области, доступное жилье**» в самой масштабной в России премии в области жилищного строительства — Ежегодного градостроительного конкурса жилых комплексов-новостроек ТОП ЖК.

В августе 2020г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» заняло **1 место в номинации «Технический заказчик»** в смотре-конкурсе «Организация строительного производства», проводимом СРО ССК УрСиб.

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

В 2020 году начало реализации проекта «**Парковый Премиум**» - проект строительства жилья ценовой категории «Эконом+», общей площадью около 174 тыс.кв.м. Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

В декабре 2020 года Компания разместила выпуск биржевых облигаций серии БО-П04, в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на общую сумму 500 млн руб.

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

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

- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс» (ИНН 7453326726)
- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» (ИНН 7453326701)
- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия» (ИНН 7453323796)
- ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» (ИНН 7453332945)

Сфера деятельности Специализированных застройщиков – деятельность заказчика-застройщика. В связи с изменениями законодательства в сфере жилищного строительства и переходом на проектное финансирование, для реализации отдельных частей проекта были созданы несколько дочерних компаний - специализированных застройщиков.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» выполняет функции технического заказчика при реализации проектов Специализированными застройщиками.

Реализованный и текущий портфель проектов АО АПРИ «Флай Плэнинг»

1. **«Парковый-2»** - проект строительства жилья и коммерческой недвижимости общей площадью около 185 тыс.кв.м. (22 многоэтажных дома) в одном из популярных в городе районов для проживания. Ценовая категория жилья – «Эконом+». Старт Проекта в 2014г. Проект завершен во 2 кв.2019г., все дома построены и переданы покупателям.

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

Проект реализован на собственные средства компании.

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

70,6 тыс. кв. м жилья (10 домов) введено в эксплуатацию. Строительство последнего дома планируется завершить в апреле 2021 г.

Проект реализуется за счет собственных и кредитных средств.

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

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Строительство ведется в экологически чистом районе города, что сегодня является приоритетом для жителей г. Челябинска. Общая площадь строящегося жилья составит более 200 тыс.кв.м. Строительство стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени уже сдано около 150 тыс.кв.м., 77 жилых домов.

Проект планируется завершить полностью в 2021 году.

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

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект ГК Флай Плэнинг, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под счета

эскроу. В конце 2018 года компания первой в регионе получила кредит на строительство одной из очередей поселка в ПАО Сбербанк в формате проектного финансирования с использованием эскроу-счетов.

- Кредитование компании осуществляется **федеральным (ПАО Сбербанк РФ) и региональными банками (ПАО «Челябинвестбанк»)**. С начала запуска проекта строительства поселка «ТвояПривилегия» со стороны банков было профинансировано строительство на общую сумму более 2,5 млрд рублей.

- В 2021-2025гг. запланирована реализация второй очереди застройки Клубного поселка «ТвояПривилегия» общим объемом около 400 тыс. кв. м жилья.

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

4. «Парковый-Премиум» - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс.кв.м. Проект был запущен в 2020 году.

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

На текущий момент получены разрешения на строительство 7 жилых домов - 47 тыс. кв. жилья, утверждена градостроительная документация, ведется рабочее проектирование, осуществляются геологические работы, получены технические условия ресурсоснабжающих компаний.

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

Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

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 планы развития деятельности эмитента:

1. Завершение начатых строительных проектов в плановые сроки с достижением заданных ориентиров по скорости продаж и маржинальности проектов.

2. Диверсификация проектов в регионах присутствия (Мкрн «Парковый Премиум»).

3. Расширение флагманского проекта - клубный поселок «ТвояПривилегия», строительство второй очереди.

4. Выход в 2022-2025 гг на новые для компании рынки; в качестве приоритетных направлений развития компания видит для себя запуск строительных проектов в Московской, Ленинградской и Свердловской областях.

5. Привлечение стратегического финансирования на рынке публичного капитала и переход в статус публичной компании (IPO акций компании), с целью масштабирования проектов компании.

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

Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, АО АПРИ «Флай Плэнинг» **работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли Челябинской области по объему возводимого жилья.**

АО АПРИ «Флай Плэнинг» осуществляет свою деятельность на территории Челябинской области. В планах региональной диверсификации выход в соседний регион – Свердловскую область. Выбор данной территории продиктован возможностью участвовать в более маржинальных проектах при использовании сформированной ресурсной базы из-за небольшой удаленности от домашнего региона (190 км), высокой средней стоимостью жилья (на 88% выше, чем в Челябинской области) и доходами населения (на 43% выше, чем в Челябинской области).

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

За все время работы Компании построено более 400 тыс. кв.м. жилья. АО АПРИ «Флай Плэнинг» начинало свою деятельность с проектов популярного и доступного жилья в сегментах «Эконом+» и «Эконом», текущий флагманский проект «ТвояПривилегия» реализуется в сегменте «Комфорт+».

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

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

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

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

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

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

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

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

7. **Устойчивое финансовое положение Компании.** Уставный капитал Компании составляет 475 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль на 31.12.2020г. – 835 312 тыс. руб.

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.

По состоянию на 31.12.2020 г. Эмитент имеет подконтрольные организации, перечень которых приведен ниже.

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

Вид контроля: *прямой контроль*

Признак осуществления Эмитентом контроля над организациями, в отношении которых он является контролирующим лицом: *право распоряжаться более 50 процентов голосов в высшем органе управления подконтрольной Эмитенту организации.*

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

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

ИНН: 7453323796

ОГРН: 1187456037328

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

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

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

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

2. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»**

ИНН: 7453326726

ОГРН: 1197456009200

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

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

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: *0,2526%*

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

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

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

ИНН: 7453326701

ОГРН: 1197456009178

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

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

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

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

4. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»

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

ИНН: 7453332945

ОГРН: 1197456056357

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

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: *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 «ФП Столица»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»**

ИНН: 9703010714

ОГРН: 1207700105392

Место нахождения: 123100, город Москва, наб. Пресненская, д. 10, стр. 2, этаж 11, пом. 97, ком. 2, оф. 94

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 99%

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: 0%

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

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

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

ИНН: 6678110379

ОГРН: 1206600067849

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

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 100%

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: 0%

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

7. Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ИКАР Групп»

Сокращенное фирменное наименование: **ООО Специализированный Застройщик «ИКАР Групп»**

ИНН: 7453332744

ОГРН: 1197456054905

Место нахождения: 454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Цвиллинга, дом 25, офис 327

Доля эмитента в уставном капитале подконтрольной организации: 50%

Доля подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: 0%

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

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 об 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), имеющих долю владения более 5% акций Эмитента		
Акционер	Доля участия в уставном капитале Эмитента, %	
ООО «ОК-Финанс»	26,9474%	Участники ООО «ОК-Финанс»: 1. Овакимян Алексей Дмитриевич, Доля: 50% 2. Бугрова Елена Николаевна, Доля: 50%
ООО «Флэт Актив»	6,9025%	Участники ООО «Флэт Актив»: 1. Карабинцев Дмитрий Анатольевич, Доля: 50% 2. Савченков Владимир Васильевич, Доля: 50%
Карабинцев Тимофей Владиславович	17,4744%	
Букреев Александр Сергеевич	16,8421%	
Володарчук Сергей Анатольевич	10,5263%	
Иванов Виктор Семенович	17,7284%	

Сведения об органах управления Эмитента:

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

Состав Совета директоров:

Председатель Совета директоров

Овакимян Алексей Дмитриевич, 1972 г.р.

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

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
04.2012	настоящее время	ООО «Аудиторская фирма «АВУАР»	Директор по развитию
15.12.2016	настоящее время	ООО «ЦКБУ-2»	Генеральный директор
01.06.2017	настоящее время	ООО Юридическая компания «АВУАР»	Директор
21.06.2017	30.12.2019	ПАО «АСКО-СТРАХОВАНИЕ»	Член Наблюдательного совета
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров
28.05.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Председатель Совета директоров

Член Совета директоров

Букреев Александр Сергеевич, 1968 г.р.

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

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
1992	10.09.2018	ООО «Строительная компания-Легион»	Директор
2009г.	09.2019	Челябинская городская Дума	Депутат
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Член Совета директоров

Володарчук Сергей Анатольевич, 1964 г.р.

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

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

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

Член Совета директоров

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

Член Совета директоров

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
01.2012	27.06.2016	Войсковая часть № 59232	Заместитель командира

14.12.2016	настоящее время	ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (АО АПРИ «Флай Плэнинг» с 23.01.2019)	Генеральный директор
23.01.2019	настоящее время	АО АПРИ «Флай Плэнинг»	Член Совета директоров

Член Совета директоров

Хохрин Андрей Витальевич, 1979 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЛГНИУ»

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

Период		Наименование организации	Должность
с	по		
16.11.2015	03.04.2017	АО «Инвестиционная компании «Ай Ти Инвест»	Начальник управления продаж Департамента развития розничного бизнеса
04.04.2017	26.12.2018	АО ИК «ЦЕРИХ Кэпитал Менеджмент»	Начальник управления по работе с состоятельными клиентами
05.03.2019	12.08.2019	ООО «Иволга Капитал»	Генеральный директор
27.08.2019	настоящее время	ООО ИК «Иволга Капитал»	Генеральный директор

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

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

Сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента:

Генеральный директор

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

Сведения об образовании: высшее, ФГБОУ ВО «ЧелГУ»

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

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

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

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

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

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

- 2018 год
- 2019 год
- 2020 год.

Дополнительно приводятся данные по консолидированной финансовой отчетности АО АПРИ «Флай Плэнинг», подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, по состоянию на 30.06.2020 за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату.

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

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

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

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

С 2019г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» осуществляет строительство посредством передачи функций застройщика дочерним компаниям – Специализированным застройщикам, в соответствии с новациями законодательства РФ, и с соответствующей реализацией возведенной недвижимости дочерней компанией – Специализированным застройщиком.

Данные по операционной деятельности приводятся в следующем пункте.

2.2. Оценка финансового состояния эмитента в динамике за последние 3 года, включающая в себя обзор ключевых показателей деятельности эмитента с указанием методики расчета приведенных показателей и адреса страницы в сети Интернет, на которой размещена бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента, на основе которой были рассчитаны приведенные показатели. Приводится анализ движения ключевых показателей деятельности эмитента и мерах (действиях), предпринимаемых эмитентом (которые планирует предпринять эмитент в будущем), для их улучшения и (или) сокращения факторов, негативно влияющих на такие показатели.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой размещена отчетность Эмитента:
<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37277>

2.2.1 Общий долг (Totaldebt)

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

Наименование показателя	2020	2019	2018
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	191 478	158 617	613 264
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	1 383 274	952 304	40 323

Общий долг, тыс. руб.	1 574 752	1 110 921	653 587
-----------------------	-----------	-----------	---------

2.2.2. Чистый долг (NetDebt)

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

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

Общий и чистый долг по МСФО: динамика на конец 2018 года, 2019 года и промежуточные данные на 30.09.2020г.²

тыс. руб.	30.09.2020 ³	2019 год	2018 год
Общий долг (Кредиты и займы)	3 234 063	2 967 477	1 361 494
в т.ч. проектное финансирование	2 134 298	1 609 736	842 885
облигации	900 000	900 000	200 000
Денежные средства	458 387	699 801	717 805
Чистый долг	2 775 676	2 267 676	643 689

2.2.3. Выручка (Revenue)

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

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

Таким образом, рост выручки по промежуточным консолидированным данным за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, превышает аналогичный показатель прошлого года на 71% и уже составляет 85% от предшествующего годового показателя выручки.

Выручка по МСФО: динамика на конец 2019 года и промежуточные данные за 6 месяцев 2020г.

тыс. руб.	за 6 мес. на 30.06.2020	2019	за 6 мес. на 30.06.2019	2018
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений, в т.ч.	1 423 422	1 654 304	821 976	1 661 450
<i>Клубный поселок «ТвояПривилегия»</i>	<i>1 402 810</i>	<i>1 030 227</i>	<i>817 722</i>	<i>675 940</i>
<i>Мкрн «Чурилово. Квартал у озера»</i>	<i>5 843</i>	<i>409 614</i>	<i>920</i>	<i>802 604</i>
<i>Мкрн «Парковый-2»</i>	<i>0</i>	<i>202 645</i>	<i>0</i>	<i>137 247</i>

² На дату публикации Отчета эмитента облигаций МСФО за год, закончившийся 31.12.2020г, не составлено, приведены расчетные показатели в рамках финансового мониторинга деятельности Компании

³ Рассчитаны данные за год, за период: 01.10.2019г. – 30.09.2020 г.

Нежилые помещения Мкрн «Парковый-2»	14 769	11 818	3 334	45 659
Строительно-монтажные работы		12 035	10 583	4 358
ИТОГО	1 423 422	1 666 339	832 559	1 665 808

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

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

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

ЕБИТДА по МСФО: динамика на конец 2018 года, 2019 года и промежуточные данные на 30.09.2020г.⁴

ЕБИТДА = Прибыль до НО + Амортизация + Финансовые расходы

тыс. руб.	30.09.2020 ⁵	2019	2018
Прибыль до НО	211 426	162 555	18 196
Амортизация	19 607	9 476	3 219
Финансовые расходы	204 207	128 412	82 638
ЕБИТДА	435 240	300 443	104 053

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

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

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

ЕБИТДА margin по МСФО на 2019 год составляет 18,03%

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

Денежные потоки от операционной деятельности	2020	2019	2018
Поступления - всего	2 068 327	1 974 743	893 287
в том числе:			

⁴ На дату публикации Отчета эмитента облигаций МСФО за год, закончившийся 31.12.2020г, не составлено, приведены расчетные показатели в рамках финансового мониторинга деятельности Компании

⁵ Рассчитаны данные за год, за период: 01.10.2019г. – 30.09.2020 г.

от продажи продукции, товаров, работ и услуг	442 947	585 248	537 020
средства целевого финансирования, полученные от дольщиков на строительство объектов	-	208 470	172 144
средства целевого финансирования, полученные от инвесторов на строительство объектов	226 541	229 284	91 196
получение транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика)	1 110 996	930 875	-
поступления от соглашений на возмещение затрат	262 244	-	-
прочие поступления	25 599	20 866	92 927
Платежи - всего	-2 167 507	-2 250 628	-1 321 286
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	-414 804	-908 059	-1 000 912
в связи с оплатой труда работников	-82 305	-71 237	-44 408
процентов по долговым обязательствам	-152 591	-108 224	-80 309
налога на прибыль организаций	-6 959	-14 095	-8 484
перечисление транзитного финансирования для застройщиков-дочерних компаний (по договорам технического заказчика)	-1 093 029	-916 568	-
оплата по инвестиционным договорам	-113 628	-51 742	-38 723
прочие платежи	-304 191	-180 703	-148 450
Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF)	-99 180	-275 885	-427 999

**Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF) по МСФО:
динамика на конец 2019 и 2018 гг. и промежуточные данные.**

тыс. руб.	за 6 мес. на 30.06.2020	2019 год	за 6 мес. на 30.06.2019	2018 год
Денежные потоки от операционной деятельности				
Прибыль за год	53 056	146 509	-5 964	13 607
Корректировки				
Амортизация	9 459	9 471	4 295	3 214
Прибыль/убыток от выбытия основных средств	-746	278		
Процентный доход	-3 180	-4 988	-1 864	-1 691
Процентный расход	105 492	128 412	75 004	82 638
Доходы от долевого участия		-57		
Расход по налогу на прибыль	-9 702	16 046	2 554	4 589
	154 379	295 671	74 025	102 357
Изменения				
Изменение запасов	-758 027	-1 265 489	-336 820	178 536
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	-169 486	-316 803	-133 490	-60 790
Изменение авансов выданных	45 596	-220 967	-34 810	129 417

Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	34 168	21 283	194 051	72 129
Изменение авансов полученных	27 673	263 650	-221 115	-665 930
Изменение резервов	117 971	-87 240	-191 765	-66 476
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	-547 726	-1 309 895	-649 924	-310 757
Налог на прибыль уплаченный	-2 035	-8 629	-9 848	-14 622
Проценты уплаченные	-59 700	-89 849	-45 006	-81 769
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	-609 461	-1 408 373	-704 778	-407 148

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

Оценку деятельности Эмитента целесообразнее проводить на основании консолидированной отчетности группы, но так как на дату публикации Отчета эмитента облигаций МСФО за год, закончившийся 31.12.2020г, не составлено, приводится анализ показателей Эмитента как отдельного хозяйствующего общества.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Отмечается нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств;
- Прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 9 631 тыс. руб.
- Прибыль от продаж за последний год равнялась 190 034 тыс. руб. Финансовый результат от продаж за 3 последних года значительно вырос (на 56 217 тыс. руб., или на 42%).
- Рост рентабельности продаж (EBITDA margin) составил 87% за период 2019-2020гг. и более чем в 4 раза за период 2018-2020гг.;
- Показатели рентабельности за 2020г, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период.

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

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

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

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

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

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

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

В настоящее время Компания полностью перестроилась на работу со счетами эскроу и в дальнейшем для улучшения ключевых показателей деятельности и сокращения факторов, негативно влияющих на них, планируется использование проектного финансирования, полностью охватывающего проекты для комплексного освоения, включая не только строительство жилья, но и возведение всей необходимой инфраструктуры.

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

При реализации проекта в других регионах, Компания планирует отказаться от расходов на формирование земельного банка и не направлять ресурсы для его формирования. В настоящее время существуют иные механизмы привлечения земельного банка на основе партнерства с собственниками земли, например, использование земель стратегического партнера – Дом.РФ, посредством заключения договоров аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо земель частных землевладельцев на условиях инвестиционного участия в строительстве проекта.

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

2.3.1. Структура активов (на основании отчетности, составленной в соответствии с РСБУ)

Наименование показателя	2020	2019	2018
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы, тыс. руб.	202	208	174
Основные средства, тыс. руб.	42 519	44 412	29 402
Финансовые вложения, тыс. руб.	1 107 429	1 066 310	21 737
Отложенные налоговые активы, тыс. руб.	10 521	6 584	6 378
Прочие внеоборотные активы, тыс. руб., в том числе:	-	41	482 792
<i>Приобретение земельных участков под будущее строительство</i>	-	-	482 706
<i>Прочие внеоборотные активы</i>	-	41	86
Итого внеоборотные активы, тыс. руб.	1 160 671	1 117 555	540 483
Оборотные активы			
Запасы, тыс. руб.	439 344	385 988	981 359
<i>Строительные материалы</i>	30 252	60 261	72 484
<i>Затраты по строящимся объектам и расходы Заказчика-Застройщика</i>	306 122	178 631	702 497
<i>Жилые и нежилые помещения на продажу</i>	102 970	147 095	206 378
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, тыс. руб., в том числе:	12 641	15 331	41 504
<i>по приобретенным ТМЦ для строительства домов на средства инвесторов</i>	12 641	15 331	41 504
Дебиторская задолженность, тыс. руб., в том числе:	1 633 515	1 545 705	656 597
<i>Авансы подрядчикам для жилищного строительства</i>	231 985	292 732	100 172
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками</i>	411 387	384 973	97 471
<i>Расчеты с дочерними компаниями по соглашениям о компенсации затрат</i>	156 039	419 055	67 775
<i>Расчеты по договорам цессии</i>	361 079	214 236	-
<i>Расчеты по инвестиционным вложениям в строительство иных застройщиков</i>	80 210	-	-
<i>Расчеты с инвесторами по собственному строительству</i>	10 891	1 021	44 816
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), тыс. руб.	164 595	97 925	32 177

Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб., в том числе:	244 810	17 334	10 997
<i>Денежные средства на расчетных счетах</i>	<i>310</i>	<i>834</i>	<i>1 047</i>
<i>Денежные эквиваленты</i>	<i>244 500</i>	<i>16 500</i>	<i>9 950</i>
Прочие оборотные активы, тыс. руб., в том числе:	270 177	233 007	515 568
<i>Незавершенное строительство по инвестиционным проектам и на средства застройщика</i>	<i>269 672</i>	<i>216 972</i>	<i>53 914</i>
<i>Законченные строительством объекты, готовые к передаче инвесторам</i>	<i>-</i>	<i>15 799</i>	<i>45 180</i>
Итого оборотные активы, тыс. руб.	2 765 081	2 295 291	2 238 201
Итого активы, тыс. руб.	3 925 753	3 412 846	2 778 684

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

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

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

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

2.3.4. Структура активов, обязательств, собственного капитала эмитента в динамике за 2017-2019гг. по МСФО.

тыс. руб.	на 31.12.2019 г	на 31.12.2018 г	на 01.01.2018 г
Активы			
Внеоборотные активы	966 656	558 172	575 328
Основные средства	47 534	29 849	2 776
Нематериальные активы	208	174	23
Отложенные налоговые	41 668	45 443	43 616

активы			
Долгосрочные инвестиции	877 246	482 706	528 913
Оборотные активы	4 326 628	2 856 633	2 346 365
Запасы	2 650 523	1 737 986	1 866 547
Торговая и прочая дебиторская задолженность	407 048	84 189	21 173
Авансы выданные	500 447	279 480	408 896
Инвестиции	68 809	31 840	30 749
Предоплата по налогу на прибыль		5 333	3 951
Денежные средства	699 801	717 805	15 049
Всего активов	5 293 284	3 414 805	2 921 693
Капитал и обязательства			
Капитал	1 176 657	1 030 148	1 016 541
Уставный капитал	475 000	475 000	475 000
Нераспределенная прибыль	701 657	555 148	541 541
Долгосрочные обязательства	2 207 961	749 290	164 000
Кредиты и займы	2 206 093	748 064	164 000
Отложенные налоговые обязательства	1 868	1 226	
Краткосрочные обязательства	1 908 666	1 635 367	1 741 152
Краткосрочные кредиты и займы	761 384	613 430	64 682
Авансы полученные	685 354	491 722	1 157 652
Торговая и прочая кредиторская задолженность	392 766	364 053	296 034
Текущие обязательства по налогу на прибыль	103	9 863	9
Резервы	69 059	156 299	222 775
Всего обязательств	4 116 627	2 384 657	1 905 152
Всего собственного капитала и обязательств	5 293 284	3 414 805	2 921 693

2.4. Кредитная история эмитента за последние 3 года.

Кредитная история Эмитента приведена за период 2018-2020гг.⁶

Обязательство/Кредитор	Остаток задолженности, в т.ч. %, тыс. руб.		
	2020	2019	2018
Банковские кредиты			
Кредитор №1	1 675	46 920	127 331
Заемные обязательства			
Заимодавец №1	5 754	5 445	1 000
Заимодавец №2	7 489	6 813	-
Заимодавец №3	20 000	30 378	-
Заимодавец №4	802	0	40 000

⁶ 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.

Заимодавец №5	81	-	-
Займы от физических лиц	129 872	121 365	16 417
Выпуск биржевых облигаций			
Облигации серии БО-П01	200 000	200 000	-
Облигации серии БО-П02	300 000	300 000	-
Облигации серии БО-П03	407 653	400 000	-
Облигации серии БО-П04	501 425	-	-
Обязательства погашенные			
Облигации серии БО-01	0	0	200 000
Кредитор №2	0	0	133 839
Заимодавец №6	0	0	100 000
Заимодавец №7	0	0	35000
ИТОГО	1 574 751	1 110 921	653 587

Целевое использование привлеченных средств – пополнение оборотных средств.

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

тыс. руб.	30.06.2020	2019	2018
Долгосрочные кредиты и займы	2 052 662	2 206 093	748 064
Проектное финансирование при строительстве объектов	843 360	1 007 169	707 741
Облигационные займы	900 000	900 000	0
Прочие кредиты банков		1 613	40 323
Займы	309 302	297 311	0
Краткосрочные кредиты и займы	1 221 809	761 384	613 430
Проектное финансирование при строительстве объектов	1 083 591	602 567	135 144
Облигационные займы		0	200 000
Прочие кредиты банков	21 244	45 307	83 477
Займы	116 974	113 510	194 809
ИТОГО	3 274 471	2 967 477	1 361 494

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

Информация о дебиторской и кредиторской задолженности приведена на последнюю отчетную дату – 31.12.2020г.⁷

2.5.1. Основные дебиторы Эмитента

№ п/п	Наименование контрагента	Доля, %
1	Физ. лицо	23,74
2	ООО «Специализированный застройщик» Флай Плэнинг»	11,53
3	ООО «Специализированный застройщик» Флай Плэнинг Партнерс»	11,31
4	ООО «Специализированный застройщик «Парковый-3»	9,16
5	ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	5,4

⁷ В соответствии с условиями договоров, заключенных с кредиторами и дебиторами, стороны обязуются соблюдать режим коммерческой тайны, в том числе в части распространения информации о наименовании сторон договора.

2.5.2 Основные кредиторы Эмитента

№ п/п	Наименование контрагента	Доля, %
1	ООО «Специализированный застройщик» Флай Плэнинг Привилегия»	15,55
2	Кредитор 1	7,82
3	Кредитор 2	7,78
4	Кредитор 3	7,74
5	Кредитор 4	7,69

Просроченная дебиторская и кредиторская задолженность, которая может существенно повлиять на финансовое состояние эмитента, отсутствует.

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

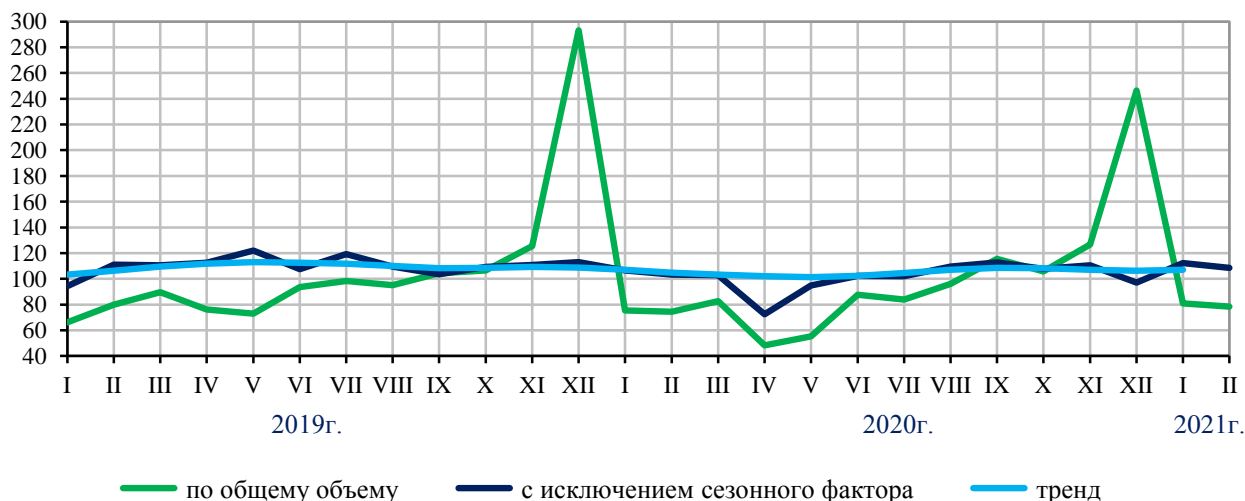
Строительная отрасль является одним из ключевых драйверов развития региона. Ключевой составляющей в строительной отрасли является гражданское строительство, которое включает в себя строительство жилых домов, общественных зданий, торговых комплексов и т.д. Рынок недвижимости чувствителен к изменениям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

Кардинальные изменения в экономике, обусловленные введением режима повышенной готовности на территории РФ в апреле 2020г., безусловно, оказали пролонгированное влияние на строительную отрасль. Тем не менее, строительно-монтажные работы на большинстве объектах продолжались, так как Указ Президента РФ об объявлении нерабочих дней не распространялся на работников непрерывно действующих организаций, к которым относятся, в том числе, и строительные работы. Более того, Правительством РФ были приняты антикризисные меры для поддержки всех отраслей, в том числе и строительной отрасли, направленные на поддержку строительной отрасли и отрасли жилищно-коммунального хозяйства в сфере строительства жилья, общей поддержке малого и среднего предпринимательства⁸ для снижения финансовой нагрузки как на застройщиков, так и на участников долевого строительства. Реализуемые государством меры по поддержанию строительного сектора, главным образом в виде субсидирования процентных ставок по ипотеке, оказали значительную поддержку застройщикам, но привели к резкому росту цен на новостройки и в настоящее время рассматривается вопрос о возможности прекращения или корректировке программы для выравнивания спроса и предложения на рынке первичного жилья.

Динамика ввода в действие жилых домов в % к среднемесячному значению 2018 года⁹

⁸ Постановление Правительства РФ от 02.04.2020 № 423 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве...", Федеральный закон от 01.04.2020 N 98-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций" и пр.

⁹ Оценка данных с исключением сезонного фактора осуществлена с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена. В целях обеспечения сопоставимости данных показатель рассчитан без учета жилых домов, построенных населением на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. <https://rosstat.gov.ru/folder/14458>



Объемы ввода жилья в России по итогам 2020 года сопоставим с рекордным 2019 годом, несмотря на ввод ограничительных мер и приостановку строительства во время режима повышенной готовности. Согласно уточненным данным Росстата, опубликованным в конце января 2020 года, объем ввода жилья в России в 2019 году составил 82 млн кв. м. Эти данные включают в себя жилые дома, построенные населением на участках, предназначенных для ведения садоводства, которые до августа 2019 года в статистике не учитывались. В 2018 году ввод жилья составил 75,7 млн кв. м.

Объем ввода жилых домов в период с января по декабрь 2020г. составил 98,29% к соответствующему периоду прошлого года и составил 80,6 млн. кв. м.¹⁰

В Челябинской области объем ввода жилых домов демонстрирует рост, компенсирующий снижение показателя в 2019г. В период с января по декабрь 2020 г. ввод жилья продемонстрировал 100,9% (101,5% с учетом жилых домов, построенных населением на участках, предназначенных для ведения садоводства) к соответствующему периоду прошлого года, и составил 1 467,9 тыс. кв. (1 529,1 тыс. кв. м. соответственно)¹¹. По итогам 2019 года ввод жилья в Челябинской области снизился: - введено в действие 1 446,3 тыс. кв. м жилой площади, что составило 94,9% к 2018 году (1 464,2 тыс. кв. м).

Стоимость строительства на территории Челябинской области выросла: средняя стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, построенных в 2020 году, составила 34 696 рублей (107,5% к уровню 2019 года).

В 2020 году застройщиками - юридическими лицами возведено 354 дома и **11,58% (41 жилой дом) из данного объема введено Эмитентом.**¹²

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.

Объем выданных в 2020 году ипотечных кредитов стал **рекордным** за всю историю наблюдений: **1,7 млн кредитов (+35% к 2019г.) на 4,3 трлн руб. (+50%)**. Беспрецедентный рост кредитования в основном обеспечен спросом на вторичном рынке (72% всей выдачи).

Главный фактор роста спроса на ипотеку- **снижение ипотечных ставок** как за счет смягчения денежно-кредитной политики Банка России, так и реализации программы льготной ипотеки под 6,5% и других ранее принятых госпрограмм. Средняя ставка по ипотеке снизилась с 9,0% на начало года до 7,36% к декабрю, в т.ч. на первичном рынке – до

¹⁰ <https://www.gks.ru/folder/14458>

¹¹ <https://mineconom74.ru/pokazateli>

¹² <http://mineconom74.ru/pokazateli>

5,82%, на вторичном рынке – до 8,04%. Снижение рисков покупки недвижимости в условиях перехода на **новый механизм финансирования жилищного строительства** стало дополнительным стимулом к притоку новых клиентов на первичный рынок.

Выдачи в рамках госпрограмм составили 29,7% рынка.¹³

Значимым итогом года стал окончательный переход отрасли на новый механизм финансирования строительства: по итогам 2020 г. с использованием счетов эскроу осуществлялось строительство **48 млн кв. м жилья (51,6% всех проектов, +27 п.п. за год)**

По оценкам ДОМ.РФ, уже в конце 2021 г. с использованием счетов эскроу будет построено более 80% жилья.

В 2020г рост цен на жилье продолжился. Наиболее высокие темпы, наблюдались на первичном рынке на фоне продолжавшегося переноса в цены роста издержек застройщиков, произошедшего из-за перехода на новые правила долевого строительства, а также удорожанием импортных стройматериалов в результате произошедшего в марте ослабления рубля.

Кроме того, ускорение роста цен было вызвано повышением спроса, в том числе на фоне ослабления рубля: жилая недвижимость многими покупателями рассматривалась как способ сохранения рублевых накоплений. Поддержку спросу в начале 2020 г. оказывал и рост доходов населения, происходивший в II – IV кварталах 2019 г. и I квартале 2020 года. Однако увеличение спроса, отмечавшееся строительными организациями в феврале, оказалось кратковременным, в марте-апреле оно сменилось сильным снижением в условиях действия режима самоизоляции. В II квартале рост цен сохранился. Этому способствовали увеличение издержек застройщиков, а также некоторое оживление спроса в конце квартала, связанное с реализацией отложенных покупок жилья после окончания режима самоизоляции и действием программы льготной ипотеки. Вместе с тем на фоне происходившего снижения ставок по вкладам увеличилась привлекательность вложений в недвижимость как альтернативы банковским депозитам.¹⁴

За 2020 год цены на вторичное жилье в городах-миллионниках России в среднем увеличились на 10 %. На вторичном рынке Челябинска цены на жилье поднялись на 6,5 %.¹⁵

Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра жилья на вторичном рынке в декабре 2020г. на территории г. Челябинска составляет 43 тыс. руб./кв.м., первичная недвижимость – 53,5 тыс. руб./кв.м. Для сравнения: в декабре 2019 года средняя цена одного квадратного метра жилья на вторичном рынке в Челябинске составляла 40,3 тыс. рублей. За последний месяц ценовой рост составил 2,6 %.

Развитие рынка недвижимости в 2021 году во многом будет зависеть от восстановления экономики в стране. Главное, чтобы не падали реальные доходы населения. Если улучшится эпидемиологическая обстановка, будут сниматься ограничения, то это будет более эффективно для рынка недвижимости, чем пролонгация льготной ипотеки, считает руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов¹⁶.

На рынке Челябинска конкуренция достаточно высокая. Помимо компании АО АПРИ «Флай Плэнинг» в ТОП застройщиков по объему ввода жилья входят следующие крупные игроки Челябинской области: СК ЛЕГИОН, СК НИКС, ИКАР, СК ЧГС, Трест Магнитострой, СК Каскад, ФСК Западный Луч, Территория комфорта.¹⁷

Рынок недвижимости Челябинска представлен многообразием различных проектов в различных категориях по цене и потребительским характеристикам. Объем рынка

¹³ <https://дом.рф/analytics/>

¹⁴ http://www.cbr.ru/content/document/file/112903/analytic_note_20201007_ddkp.pdf

¹⁵ <https://chelyabinsk.cian.ru/stati-vtorichka-sdaet-pozitsii-i-proigryvaet-novostrojkam-po-tsene-313548/>

¹⁶ <https://chelyabinsk.cian.ru/stati-kogda-zakonchitsja-azhiotazh-na-rynke-tseny-potom-upadut-313502/>

¹⁷ <https://erzrf.ru/top-zastroshchikov/chelyabinskaya-oblast?topType=0&date=200401>

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.

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 России¹⁸, но и регулярно отмечаются руководством АО «ДОМ.РФ» - Единым институтом развития в жилищной сфере.¹⁹

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 его финансовое состояние.

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 управления рисками Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» регулируется внутренним документом Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», определяющим его отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Эмитента, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности

¹⁸ <https://erzrf.ru/news/proyekt-strategii-razvitiya-stroitelnoy-otrasli-i-zhkhk-predstavlyat-na-utverzheniye-pravitelstvu-v-nachale-fevralya>

¹⁹ <http://domrf.ru/media/news/aleksandr-plutnik-neobkhodimo-razvivat-instrumenty-povyshayushchie-dostupnost-komfortnogo-zhilya/>;
<https://news.rambler.ru/other/40379389-aleksandr-plutnik-sreda-obitaniya-zhile-i-usloviya-ego-priobreteniya-stanut-maksimalno-komfortnymi-dlya-rossiyan/?updated>

Эмитента. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Эмитента стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

Политика Эмитента в области управления рисками основана на постоянном мониторинге рыночной ситуации и своевременном принятии мер по уменьшению воздействия рисков. В случае возникновения одного или нескольких перечисленных ниже рисков Эмитент предпримет все возможные меры по минимизации негативных последствий. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей ситуации, создавшейся в каждом конкретном случае. Однако, Эмитент не может полностью гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне контроля Эмитента.

Эмитент выделяет следующие риски, связанные с приобретением размещаемых ценных бумаг:

- отраслевые риски,
- страновые и региональные риски,
- финансовые риски,
- правовые риски,
- риск потери деловой репутации (репутационный риск),
- стратегический риск,
- риски, связанные с деятельностью эмитента.

Инвестиции в ценные бумаги Эмитента связаны с определенной степенью риска. Поэтому потенциальные инвесторы, прежде чем принимать любое инвестиционное решение в соответствии со своей инвестиционной стратегией и опытом, должны тщательно изучить факторы, которые могут оказать существенное неблагоприятное воздействие на хозяйственную деятельность и финансовое положение Эмитента.

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.

В настоящее время основная деятельность Эмитента связана с инвестированием в строительство жилья и коммерческой недвижимости на территории Челябинской области. Таким образом, основная деятельность Эмитента подвержена рискам, свойственным для рынка недвижимости и строительной отрасли в целом.

Среди наиболее значимых, по мнению Эмитента, возможных изменений в отрасли можно выделить следующие основные риски:

Риск существенного падения реальных доходов населения как потенциальных покупателей жилья.

Появление указанного риска возможно под влиянием макроэкономических изменений, в числе которых сильное падение мировых цен на энергоносители, существенное ослабление курса национальной валюты, рост инфляции, рост безработицы и т.п. Указанные изменения могут привести к снижению платежеспособности населения, а соответственно, потенциальных покупателей жилья и потенциальных заемщиков по ипотечным кредитам. Тем не менее отрасль жилищного строительства является локомотивом экономики и меры государственного стимулирования и поддержки соизмеряются с данным риском, например, программы льготного ипотечного кредитования, субсидирование затрат на выплату

застройщиками процентов по проектному финансированию и пр., поэтому оцениваем данный риск как умеренный.

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

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

Риски, связанные с возможным изменением цен на продукцию и/или услуги эмитента, и их влияние на деятельность эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам. Такой риск может быть связан для Эмитента с падением цен на недвижимость, главным образом на жилую недвижимость. В настоящее время данный риск оценивается как маловероятный. На территории Российской Федерации и Челябинской области отмечается устойчивый рост цен на первичном рынке жилья, снижение ставок и введение государственной поддержки для повышения доступности ипотечного кредитования. Тем не менее, для поддержания платежеспособного спроса Эмитент сотрудничает с банками и Фондом поддержки ипотечного кредитования для реализации льготных условий и программ. В связи с этим, риск падения цен в кратко- и среднесрочной перспективе на недвижимость маловероятен, его реализация возможна в случае глобальных макроэкономических потрясений. В связи с этим влияние данного фактора на деятельность Эмитента и исполнение обязательств по ценным бумагам незначительное.

Предполагаемые действия эмитента в случае наступления указанных рисков:

- уточнение программ финансирования и инвестиций;
- корректировка ценовой политики при реализации недвижимости;
- оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями.

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 завершённый отчетный период:

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

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

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

Учитывая положительную динамику развития экономики в последние годы можно говорить о снижении рисков данной группы. В настоящее время продолжается курс макроэкономической стабилизации и, как следствие, повышение уровня деловой активности в стране. В России продолжается реализация реформ, направленных на создание банковской, судебной, налоговой и законодательной систем, существующих в странах с более развитыми рыночными отношениями. Тем не менее, хозяйственная деятельность в России связана с определенными рисками, которые, как правило, отсутствуют в странах с более развитыми

рыночными отношениями. В экономике России присутствуют следующие негативные явления: нестабильность национальной валюты; уклонение от уплаты налогов; утечка капитала; административные барьеры; несовершенство законодательной базы и другие. Данные факторы негативно влияют на инвестиционный климат в России.

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

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

Эмитент предполагает осуществить следующие действия в случае отрицательного влияния изменения в стране и регионе на его деятельность: уточнение программ финансирования и инвестиций, оптимизация расходов, меры по антикризисному управлению в зависимости от характера изменений в стране и регионе.

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

Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность:

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, оценивается Эмитентом в среднесрочном периоде, как стабильная. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками в данных стране и регионе, по мнению Эмитента, незначительны.

Риски, связанные с географическими особенностями страны (стран) и региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и/или осуществляет основную деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и/или труднодоступностью и т.п.:

Страна и регион, в которых Эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность, обладают развитой инфраструктурой, хорошим транспортным сообщением и не являются удаленными и труднодоступными, повышенная опасность стихийных бедствий, вероятность резкого изменения климатических условий оценивается Эмитентом, как незначительная. Риски, связанные с географическими особенностями страны и региона Эмитент оценивает, как незначительные.

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.

Риски, связанные с новациями Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – 214-ФЗ).

Изменения, внесенные в 214-ФЗ Федеральным законом от 25.12.2018г. N 478-ФЗ, предусматривают запрет на выпуск ценных бумаг, за исключением акций для организаций-застройщиков, деятельность которых подлежит регулированию 214-ФЗ. Эмитент завершил строительство жилых домов, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства и реализует только готовые объекты, а также осуществляет строительство новых проектов, посредством создания дочерних компаний – специализированных застройщиков для реализации возводимой недвижимости через эскроу-счета. Риск новаций и ограничений 214-ФЗ не распространяется на деятельность Эмитента.

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.

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.

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.

2.8.7. 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.