FLYPLANING

DEVELOPMENT COMPANY

Информация для инвесторов

2019 год

Содержание

01 **Параметры выпуска облигаций**

02 **Общие сведения об эмитенте**
Наименование и местоположение
Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития
Стратегия и планы развития деятельности эмитента
Рынок и рыночные позиции эмитента (масштаб деятельности, география присутствия, диверсификация бизнеса, специализация, рыночная ниша). Конкуренты эмитента
Анализ конкурентной среды
Описание структуры эмитента
Структура акционеров/участников эмитента
Сведения об органах управления Эмитента

03 **Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)**
Описание отрасли или сегмента, в которых эмитент осуществляет свою основную операционную деятельность

04 **Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним**
Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств
Источники исполнения обязательств по ценным бумагам
Обоснование плана продаж

05 **Контакты**

Параметры выпуска облигаций

Эмитент	Акционерное общество АПРИ "Флай Плэнинг"
Облигации	Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П03
Программа биржевых облигаций	Программа биржевых облигаций серии 001Р, имеющая идентификационный номер 4-00364-R-001P-02E от 12.07.2018.
Номинальная стоимость одной облигации	1 000 (Одна тысяча) рублей
Количество ценных бумаг в выпуске	400 000 (Четыреста тысяч) штук
Объем выпуска Облигаций	400 000 000 (четыреста миллионов) рублей
Срок размещения	До момента полного размещения, но не более 180 дней
Срок обращения	1 092 дней
Оферта эмитента	Не предусмотрена
Купон	14,25%
Количество купонов	12 штук
Купонный период	91 день
Амортизация	с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации
Цена размещения	1 000 (Одна тысяча) рублей
Организаторы выпуска	ООО «Иволга Капитал»
Андеррайтер	ЗАО "СБЦ"
Депозитарий	НКО АО НРД
Поручительство	Не предусмотрено
Валюта номинала	Рубли

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Общие сведения об эмитенте

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Наименование и местоположение

Полное наименование
Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»

ИНН
7453326003

ОГРН
1197456003360

Место нахождения
Российская Федерация, Челябинская область, город Челябинск

Почтовый адрес
454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 909

Дата государственной регистрации
23.01.2019 г.

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития

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

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

С 2017 года ведется строительство проекта **«Чурилово. Квартал у озера»** - проект предусматривает строительство жилья общей площадью около 80 тыс. кв.м. На сегодняшний день сдано около 40 тыс. кв. м жилья.

С 21.07.2017 г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» является членом НПО «СРО ССК УрСиб».

В сентябре 2017 года стартовал проект строительства клубного поселка **«ТвояПривилегия»** - концептуального поселка с развитой современной инфраструктурой. Проект предполагает строительство более 180 тыс. кв.м. жилья в экологически чистом престижном районе города.

В октябре 2017 года уставный капитал компании был увеличен до 475 млн. руб.

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 2019 г.

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». Участие в СРО в области архитектурно-строительного проектирования позволит собственными силами выполнять работы по уточнению и привязке к местности однотипной проектной документации, что значительно сократит затраты на проектные работы.

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

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Краткая характеристика эмитента, история создания и ключевые этапы развития

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

1. **«Парковый-2»** - проект строительства жилья общей площадью около 185 тыс. кв.м. жилой и коммерческой недвижимости в одном из самых популярных в городе районов для проживания. Проект завершен во втором квартале 2019г. – в июне 2019г. получено разрешение на ввод в эксплуатацию последнего дома.
2. **«Чурилово. Квартал у озера» -** проект строительства жилья общей площадью около 80 тыс. кв.м. Проект активно реализуется, дома первой очереди сданы и переданы покупателям (40 тыс. кв. м.). Строительство домов 2-ой очереди планируется завершить в 2019-2020 гг.
3. **Клубный поселок «ТвояПривилегия»** –концептуальный посёлок с развитой современной инфраструктурой в экологически чистом престижном районе города, что сегодня является приоритетом для жителей г. Челябинска. Общая площадь около 180 тыс. кв.м. Строительство проекта стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени возведено 58,29 тыс. кв. м. Проект планируется полностью завершить в 2020 г.
4. **«Парковый-Премиум»** - проект строительства жилья общей площадью около 180 тыс. кв.м. Старт проекта планируется осенью 2019 году. 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 проекта 2020-2022 гг.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Стратегия и планы развития деятельности эмитента

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

Стратегические планы развития деятельности эмитента:

1. Реализация в 2019-2020 гг. проектов в различных исполнениях (строительных и технологических) и в различных ценовых категориях (вторая очередь строительства «Чурилово. Квартал у озера» (37 тыс. кв.м.), Клубный поселок «ТвояПривилегия» комфорт-класса (152 тыс. кв.м.), Парковый Премиум (180 тыс. кв.м.).
2. Использование накопленного опыта и компетенций для реализации возможности мультиплицировать мультиформатные проекты жилой недвижимости в других регионах с максимально подходящей концепцией проекта, планом продаж и заданным уровнем рентабельности.
3. 2018-2021. Последовательное освоение рынка 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).

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Рынок и рыночные позиции эмитента. Конкуренты эмитента

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

В рейтинге застройщиков многоквартирного жилья в Челябинске в общем объеме сданных домов по городу Челябинску за 2018 год компания заняла 3-е место и входит в ТОП-5 надежных застройщиков города Челябинска по объему текущего ввода жилья в эксплуатацию.

За все время работы компании построено и реализовано свыше 300 тыс. кв. м жилой и коммерческой недвижимости. В 2018 г. введено в эксплуатацию 64,6 тыс. кв. м жилья.

На конец III квартала 2019г. введено в эксплуатацию 43,16 тыс. кв. м. и сохранен темп ввода жилья, несмотря на то, что новые объекты возводятся по более трудоемкой технологии – трехслойная конструкция стен, вместо панелей. Объем ввода жилья за 9 месяцев 2019 года составил 43 163 кв. м, что превышает аналогичный показатель прошлого года на 3%. За III квартал 2019 года введено в эксплуатацию 23 тысячи кв. м жилья в Клубном поселке «ТвояПривилегия». Это в 2 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года.

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

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.

2) **Качество строительства**. Для строительства используются только современные качественные материалы. Компания самостоятельно осуществляет функции технического контроля.

3) **Наличие в собственности земельных участков** для целей жилищного строительства и инвестиционных программ.

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**

7) **Устойчивое финансовое положение компании.**

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Анализ конкурентной среды

Основными конкурентами по объему текущего строительства в настоящее время на строительном рынке Челябинской области являются: ЭкоСити, СК ЧГС, Холдинг ЛЕГИОН, Трест Магнитострой, ГК Эфекс, СК НИКС.
Объем рынка оценивается экспертами в районе **3 млрд руб**. в месяц. При этом на долю первичной недвижимости приходится порядка 70% общего объема, то есть более **2 млрд руб**.

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

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

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

Сегодняшнее предложение первичного жилья все больше и больше представлено панельными домами. Даже в центральных районах города появляются микрорайоны застроенные «панельками». Таким образом, для покупателя, который выбирает жилье более высокого уровня, предложения становится все меньше.

Так, в спальных районах города «не панельные» дома строятся только в проекте «Ньютон» и КП «ТвояПривилегия».

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

- Локация: аналогичная часть города,

- Удаленность от центра с учетом транспортной доступности (карта сравнимых жилых комплексов представлена в Приложении 1), время в пути,

- Конструкция дома (панель не панель),

- Наличие инфраструктуры: социальной и досуговой,

- Эстетическая привлекательность района, безопасность проживания.

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Анализ конкурентной среды

Отличительными характеристиками района «ТвояПривилегия» от сравнимых районов являются:

Преимущества	Недостатки
- экологическая обстановка (данное направление самое чистое в данный момент в городе) - низкая плотность застройки - обеспеченность парковочными местами	- микрорайон находится за административной границей города

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Анализ конкурентной среды

Сравнительный анализ конкурентной среды*

Тип отделки/тип дома/район	Минимальная цена за 1 кв.м	Максимальная цена за 1 кв.м	Средняя цена	Количество объявлений
Без отделки	40 315	64 279	55 641	23
не панель	40 315	64 279	55 641	23
Александровский	57 405	64 279	60 842	2
Ньютон	51 370	63 393	56 655	16
Подсолнухи	49 888	56 831	52 816	4
Тополиная аллея	40 315	40 315	40 315	1
Предчистовая отделка	59 476	59 476	59 476	1
не панель	59 476	59 476	59 476	1
Ньютон	59 476	59 476	59 476	1
Чистовая отделка	39 975	86 941	58 043	29
панель	39 975	50 980	45 359	8
Тополиная аллея	39 975	50 980	45 359	8
не панель	41 905	86 941	62 876	21
Александровский	58 085	86 941	66 095	6
Ньютон	80 000	80 000	80 000	1
Подсолнухи	55 952	74 324	61 855	12
Тополиная аллея	41 905	59 655	50 780	2
Общий итог	**39 975**	**86 941**	**57 028**	**53**

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Описание структуры эмитента

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

1. Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Флай Плэнинг»

ИНН: 7453316894

ОГРН: 1177456095497

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

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. Общество с ограниченной ответственностью «Привилегия Смарт»

ИНН: 7453284988

ОГРН: 1157453007623

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%

Описание основного вида деятельности общества: 88.91 Предоставление услуг по дневному уходу за детьми.

3. Общество с ограниченной ответственностью «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.

4. Общество с ограниченной ответственностью «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%

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Описание структуры эмитента

5. Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Парковый-3»

ИНН: 7453326719

ОГРН: 1197456009211

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%

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

6. Общество с ограниченной ответственностью «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.

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Структура акционеров/участников 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.

Акционер	Доля участия в уставном капитале Эмитента, %	ИНН	
ООО «ОК-Финанс»	26,7368	7453268383	Участники и размер доли участия: 1. Овакимян Алексей Дмитриевич, Доля: 50% 2. Бугрова Елена Николаевна, Доля: 50%
Карабинцев Тимофей Владиславович	17,4744	745109063700	
Букреев Александр Сергеевич	16,8421	745302695602	
Володарчук Сергей Анатольевич	10,5263	745302633740	
ООО «Флэт Актив»	6,9025	7453309569	Участники и размер доли участия: 1. Карабинцев Дмитрий Анатольевич, Доля: 50% 2. Савченков Владимир Васильевич, Доля: 50%
Физические лица - 10 человек	21,5178		

01 Параметры выпуска облигаций
02 Общие сведения об эмитенте
03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)
04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним
05 Контакты

Сведения об органах управления Эмитента

Состав Совета директоров:

Председатель Совета директоров:

Овакимян Алексей Дмитриевич, 1972 г.р.

Член Совета директоров:

Букреев Александр Сергеевич, 1968 г.р.

Член Совета директоров:

Володарчук Сергей Анатольевич, 1964 г.р.

Член Совета директоров:

Карабинцев Дмитрий Анатольевич, 1976 г.р.

Член Совета директоров:

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

Сведения о руководстве (топ-менеджменте) эмитента:

Генеральный директор

Савченков Владимир Васильевич, 1956 г.р.

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

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

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

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

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

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

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

Общий долг (Total debt)

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

Наименование показателя	30.09.2019	2018	2017	2016
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	364 389	613 264	64 682	182 056
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	511 290	40 323	164 000	0
Общий долг, тыс. руб.	**875 679**	**653 587**	**228 682**	**182 056**

Чистый долг (Net debt)

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

Наименование показателя	30.09.2019	2018	2017	2016
Краткосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	364 389	613 264	64 682	182 056
Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.	511 290	40 323	164 000	0
Денежные средства и их эквиваленты, тыс. руб.	1 987	10 997	15 040	8 215
ИТОГО чистый долг, тыс. руб.	**873 692**	**642 590**	**213 642**	**173 841**

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

Выручка (Revenue)

Наименование показателя	30.09.2019	30.09.2018	2018	2017	2016
Выручка, тыс. руб.	735 290	548 725	864 370	310 868	284 976

Прибыль до уплаты процентов и налогов (EBIT)

Наименование показателя	30.09.2019	30.09.2018	2018	2017	2016
Чистая прибыль за период, тыс. руб.	73 434	3 533	5 165	5 736	17 463
Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	17 889	1 373	17 842	9 466	9 780
Проценты к уплате, тыс. руб.	85 268	48 773	81 629	29 736	3 124
EBIT	**176 591**	**53 679**	**104 636**	**44 938**	**30 367**

Процент прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT margin)

EBIT margin = (EBIT/Revenue) * 100

Наименование показателя	30.09.2019	30.09.2018	2018	2017	2016
EBIT margin, %	24,02	9,78	12,11	14,46	10,66

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

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

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

Тем не менее, отмечаем значительный рост выручки по итогам 2018 года в 2,8 раза, а высокий спрос с долей предзаказов на квартиры 80% от общего предложения, позволит компании сгенерировать достаточный денежный поток для погашения облигационного займа и значительно нарастить показатели валовой и чистой прибыли в 2019 году.

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Структура активов

Наименование показателя	30.09.2019	2018	2017	2016
Внеоборотные активы				
Нематериальные активы, тыс. руб.	182	174	23	26
Основные средства, тыс. руб.	43 818	29 402	2 387	377
Финансовые вложения, тыс. руб.	317 072	21 737	11 000	1 000
Отложенные налоговые активы, тыс. руб.	6 965	6 378	567	1
Прочие внеоборотные активы, тыс. руб., *в том числе:*	482 758	482 792	528 911	672 078
Приобретение земельных участков под будущее строительство	482 706	482 706	528 747	527 069
Прочие внеоборотные активы	52	86	165	217
Итого внеоборотные активы, тыс. руб.	**850 795**	**540 483**	**542 889**	**673 482**
Оборотные активы				
Запасы, тыс. руб., *в том числе:*	669 210	981 359	779 243	144 985
Строительные материалы	49 704	72 484	25 996	-
Затраты по строящимся объектам и расходы Заказчика-Застройщика	416 097	702 497	570 620	-
Жилые и нежилые помещения на продажу	203 408	206 378	182 506	128 745
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, тыс. руб., *в том числе:*	39 771	41 504	113 558	214 725
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям по строительству домов на средства Дольщиков	39 771	41 504	91 161	141 427
Дебиторская задолженность, тыс. руб., *в том числе:*	1 523 631	723 892	498 958	676 143
Авансы подрядчикам для жилищного строительства	60 494	100 172	207 215	148 404
Авансы подрядчикам на жилищное строительство, возводимое на средства инвесторов и застройщика	237 541	248 763	179 394	-
Задолженность дольщиков по договорам долевого участия	8 901	53 122	36 988	448 640
Задолженность инвесторов по инвестиционным договорам	258 722	58 989	2 199	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	463 387	97 471	16 526	-
Расчеты по соглашению о компенсации затрат	105 076	67 775	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов), тыс. руб.	128 443	32 177	31 129	370
Денежные средства и денежные эквиваленты, тыс. руб., *в том числе:*	1 987	10 997	15 040	8 215
Денежные средства на расчетных счетах	1 987	1 047	1 840	1 415
Денежные эквиваленты	-	9 950	13 200	6 800
Прочие оборотные активы, тыс. руб., *в том числе:*	570 853	515 568	942 850	1 554 404
Незавершенное строительство жилых домов по договорам долевого участия	136 120	416 327	830 559	1 066 462
Законченные строительство объекты, готовые к передаче дольщиков	188 268	45 180	92 236	156 448
Незавершенное строительство объектов по инвестиционным договорам и на средства застройщика	246 172	53 914	93 732	331 470
Прочие оборотные активы	293	146	181	23
Итого оборотные активы, тыс. руб.	**2 933 896**	**2 305 496**	**2 380 777**	**2 598 842**
Итого активы, тыс. руб.	**3 784 691**	**2 845 979**	**2 923 666**	**3 272 324**

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Структура обязательств

Наименование показателя	30.09.2019	2018	2017	2016
Долгосрочные обязательства				
Заемные средства, тыс. руб.	511 290	40 323	164 000	-
Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.	3 378	1 528	154	4
Итого долгосрочные обязательства, тыс. руб.	**514 669**	**41 851**	**164 154**	**4**
Краткосрочные обязательства				
Заемные средства, тыс. руб.	364 389	613 264	64 682	182 056
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	637 338	353 179	291 915	560 070
Оценочные обязательства, тыс. руб.	25 008	24 151	2 263	133
Прочие обязательства, тыс. руб., *в том числе:*	963 075	606754	1 199 037	1 709 174
Обязательства по передаче помещений дольщикам	299 303	352 468	930 004	1 709 174
Обязательства по инвестиционным договорам	663 771	254 286	269 033	-
Итого краткосрочные обязательства, тыс. руб.	**1 989 809**	**1 597 348**	**1 557 897**	**2 451 432**
Итого обязательства, тыс. руб.	**3 784 691**	**1 639 199**	**1 722 051**	**2 451 436**

Структура собственного капитала Эмитента

Наименование показателя	30.09.2019	2018	2017	2016
Уставный капитал, тыс. руб.	475 000	475 000	475 000	100 010
Переоценка внеоборотных активов, тыс. руб.	436 566	436 566	436 566	436 566
Резервный капитал, тыс. руб.	258	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), тыс. руб.	368 389	295 213	290 049	284 313
Итого капитал, тыс. руб.	**1 280 213**	**1 206 779**	**1 201 615**	**820 889**

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Финансовый результат Эмитента за Январь – Сентябрь 2019 г.

Наименование показателя	Январь – Сентябрь 2019 г.	Январь – Сентябрь 2018 г.
Выручка	735 290	548 725
Себестоимость продаж	(403 930)	(430 158)
Валовая прибыль (убыток)	331 360	118 567
Коммерческие расходы	(43 019)	(30 865)
Управленческие расходы	(43 862)	(30 312)
Прибыль (убыток) от продаж	244 479	57 390
Доходы от участия в других организациях	57	-
Проценты к получению	26 529	1 177
Проценты к уплате	(85 286)	(48 773)
Прочие доходы	120 184	168 126
Прочие расходы	(216 682)	(173 014)
Прибыль (убыток) да налогообложения	89 281	4 906
Текущий налог на прибыль	(15 605)	(1 642)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	988	(269)
Изменение отложенных налоговых обязательств	(1 850)	(3 091)
Изменение отложенных налоговых активов	587	3 484
Прочее	1 021	(124)
Чистая прибыль (убыток)	**73 434**	**3 533**

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

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%). 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:

- 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.

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

Говоря о доле собственного капитала (42,4%) в общем капитале организации, следует указать на соответствие общепринятому критерию (нормальное значение для данной отрасли: 0,4 и более, оптимальное 0,5-0,7).

Годовая выручка за 2017 год равнялась 310 868 тыс. руб., выручка за 2018 год – 864 370 тыс. руб. В течение анализируемого периода (с 31.12.2016 по 31.12.2018) годовая выручка увеличилась в 3 раза на 579 394 тыс. руб. В сравнении с показателем прошлого года, выручка увеличилась на 553 502 тыс. руб., т.е. в 2,78 раз.

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

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

Выводы по результатам оценки финансового состояния Эмитента:

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

- Чистая прибыль выросла в 20 раз и составила 73 434 тыс руб.,

- Выручка выросла на 34% и составила 735 290 тыс. руб.

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

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

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

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

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

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

Строительная отрасль вносит существенный вклад в развитие российской экономики и имеет важное социальное значение. Однако в текущем году вступают в силу новые правила регулирования строительной отрасли:

1. После 1 июля 2019 года девелоперские компании лишились возможности привлекать деньги дольщиков напрямую. Средства покупателей поступят на специальные банковские счета – эскроу. Пока дом не будет введен в эксплуатацию, и как минимум один из покупателей не оформит в собственность квартиру, банк не переведет деньги застройщику. Средства дольщиков на период строительства банки будут выдавать девелоперам в кредит от своего имени.
2. Вводится ограничение по опыту работы. Организация-застройщик должна иметь более трех лет опыта строительства многоквартирных домов общей площадью не менее 10 тыс. кв. м.
3. Вводятся ограничения на выдачу новых разрешений на строительство (заключений о соответствии - ЗОС), если застройщик имеет в портфеле хотя бы один объект, сроки ввода в эксплуатацию которого нарушены на три месяца и более.
4. Вводятся лимиты на авансовые платежи подрядчикам по ПИР и СМР (не более 30% от суммы контрактов), и на административные расходы (не более 10% от общей стоимость 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.

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

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

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

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. м 2 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 объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 121,4 млрд. рублей или 112,2% к уровню 2017 года.

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%

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

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

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

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

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. Однако, некоторые эксперты прогнозируют рост стоимости жилья в г. Челябинске, в связи с локальным драйвером - саммитами ШОС и БРИКС, запланированными в 2020г.

Более того, упоминаемые ранее изменения в законодательстве – отменяющие, а в некоторых случаях жестко ограничивающие, возможность застройщиков привлекать средства участников долевого строительства также поспособствуют росту цен на недвижимость. Застройщики будут вынуждены искать заемные средства для строительства и заранее перекладывать возрастающие издержки на потребителей.

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

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств

Денежные средства, полученные от размещенных ранее и размещаемых в настоящее время биржевых облигаций, Эмитент направлял и планирует направить на финансирование проекта строительства клубного поселка «ТвояПривилегия».

В 2016г. АПРИ «Флай Плэнинг» приобрело земельный участок для комплексного строительства жилого района в потенциально привлекательном районе. Учитывая тенденции рынка недвижимости в целом и особенности рынка в Челябинске, застройщик разработал концепцию проекта «ТвояПривилегия», которая заключается в совершенно новом для города подходе к жилым комплексам, и будет представлять собой район малоэтажных домов с квартирами представляющими по своим потребительским характеристикам Комфорт- и даже Бизнес-класс. Проект предполагает возведение более 180 тыс. кв.м. жилья.

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

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

3. Нестандартные и эргономичные планировки будущих квартир продуманы до мелочей на стадии проектирования и дорабатываются в ходе строительства и продаж. Квартиры на первых этажах с террасами, высокие потолки, окна "в пол" в квартирах. Для квартир на третьих этажах увеличена высота потолков.

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Цели эмиссии ценных бумаг и планы по направлению полученных от размещения ценных бумаг денежных средств

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

- **Школа.** Начальная школа была запущена для первого класса в 2018-19 учебном году, в 2019-20 начальная школа будет работать для 1-4 классов
- **Детский сад.** Проектом планировки предусмотрено строительство детского сада. Кроме того, с сентября 2019 года будет запущен коммерческий детский сад внутри поселка на льготных для жителей поселка условиях.
- **Физкультурно-досуговый центр с бассейном.** Строительство комплекса стартовало в мае 2019 года, центр начнет работу осенью 2019 года
- **Торгово-офисный центр.** В данный момент ведется проектирование первой очереди торгового центра. Строительство планируется начать летом 2019 года и в декабре 2019 года запустить торговые площади в работу.
- **Транспортная доступность** обеспечена существующими маршрутными автобусами и дорогой. С августа 2019 года Застройщик организует работу нескольких шатлов до удобных транспортных развязок в городе, действующих для жителей поселка. На ближайшее время запланировано строительство новой дороги, сокращающей путь к поселку на 5-10 минут.

Дорога строится в рамках подготовки с саммитам ШОС и БРИКС в 2020 году, что является гарантом ее своевременного строительства (дорога ведет к Президентской деревне, расположенной напротив КП «ТвояПривилегия»)

Кроме того, вблизи района есть уже действующие детские сады и магазины.

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

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

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

План строительства на период 2019-2023 гг.

Организация управления проектом

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

План строительства (тыс. кв. м) и финансовые показатели (тыс. руб.) на период 2019-2023 гг.

Наименование проекта/показателя	2019	2020	2021	2022	2023	ИТОГО
ТвояПривилегия	60 837	104 163				165 000
Чурилово	13 700	23 300				37 000
Парковый-2	5 100					5 100
Парковый Премиум		90 000	90 000			180 000
Поселок №1 "Екатеринбург"		100 000	100 000			200 000
Поселок №2 "Москва"			100 000	100 000		200 000
Прочие проекты			75 000	300 000	505 000	880 000
ИТОГО	79 637	317 463	365 000	400 000	505 000	1 667 100
Выручка от реализации	1 796 523	6 982 311	9 169 200	16 813 000	23 000 000	57 761 033
EBIDTA	251 672	1 147 142	1 933 324	3 193 610	4 986 000	11 511 748

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Источники исполнения обязательств по ценным бумагам

Источником исполнения обязательств по ценным бумагам будут являться денежные средства Эмитента, полученные в ходе операционной деятельности, в том числе от реализации объектов строительства (жилых и нежилых помещений) в рамках реализуемых инвестиционно-строительных проектов.

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

Названия строк	2019	2020	2021	2022	2023	ИТОГО
Остатки	11 497	112 882	2 434 962	4 448 731	4 025 282	11 497
ТвояПривилегия	-62 759	1 820 798	0	0	0	1 758 039
Парковый-2	-43 060	0	0	0	0	-43 060
Чурилово	71 093	110 817	64 921	0	0	246 831
Парковый Премиум	-250 000	315 750	1 154 890	14 652	0	1 235 292
Накладные расходы	-179 587	-531 654	-899 178	-923 051	-643 024	-3 176 494
Поселок №1 Екатеринбург	0	-757 050	975 150	1 732 200	0	1 950 300
Поселок №2 Москва	0	0	-1 081 500	769 500	1 851 000	1 539 000
Прочие проекты	0	0	-648 900	-1 266 750	946 140	7 978 080
Финансовая деятельность	565 698	1 363 418	2 448 387	-750 000	-3 450 000	-472 497
Поступления	900 000	1 500 000	2 600 000	0	0	5 000 000
Размещение облигаций	900 000	1 500 000	2 600 000	0	0	5 000 000
Выплаты	-334 302	-136 582	-151 613	-750 000	-3 450 000	-4 822 497
Погашение облигаций	-200 000	0	-150 000	-750 000	-3 450 000	-4 550 000
Погашение займов	-100 000	-97 872	0	0	0	-197 872
Погашение кредита УПБ	-34 302	-38 710	-1 613	0	0	-74 625
Общий итог	112 882	2 434 962	4 448 731	4 025 282	2 729 398	11 026 988

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

Обоснование плана продаж

1. Объемы продаж

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

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

Объем ежемесячных продаж в среднем за прошедший период составил 2,2 тыс. кв.м. в месяц. Провал продаж в апреле-мае связан с отсутствием продвижения в связи с началом работ по благоустройству (не реализовывали квартиры с расчетом, что после выполнения работ темп продаж и цена реализации будут увеличены). Таки образом, основываясь на фактическом темпе продаж построенный объем (24,3 тыс кв.м.) может быть реализован менее, чем за год. Финансовая модель предполагает сроки реализации в течение полутора лет.

2. Ценовая политика в г. Челябинске

Ценовая политика была выбрана на основе анализа цен конкурентов с корректировкой учитывающей преимущества и недостатки проекта. Качественные характеристики сравниваемых районов приведены выше. Таким образом средний ценовой диапазон цены реализации установлен в размере 42-45 тыс. руб. за 1 кв.м.

При анализе динамики цен основного конкурента – СК «Легион» выявлен рост цен на 30% за 2 года с 45-48 до 60 тыс. руб. за 1 кв. м. в среднем. Данная динамика обусловлена, прежде всего: комплексным подходом к строительству, положительной устойчивой репутацией застройщика, эргономикой и урбанистикой микрорайона, а также вводом социальных объектов. При экстраполяции опыта СК «Легион» мы предполагаем поэтапное повышение цен:

1 этап. Завершение текущих строящихся ЖК и благоустройства - средняя цена 42 тыс. руб. за 1 кв. м.;

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

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

01 Параметры выпуска облигаций

02 Общие сведения об эмитенте

03 Сведения о финансово-хозяйственной деятельности и финансовом состоянии эмитента (по РСБУ)

04 Сведения о размещаемых ценных бумагах эмитента и исполнении обязательств по ним

05 Контакты

IVOLGA CAPITAL

Александр Бойчук
+7 985 912 67 50
boychuk@ivolgacap.com

Иван Марков
+7 929 509 65 50
markov@ivolgacap.com

Ольга Киндиченко
+7 916 452 81 12
kindichenko@ivolgacap.com