



FLYPLANING

DEVELOPMENT COMPANY

Инвестиционный меморандум

Июль 2019 года

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**

- 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

Параметры выпуска облигаций



Эмитент	Акционерное общество АПРИ "Флай Плэнинг"
Облигации	Биржевые облигации документарные процентные неконвертируемые на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П02
Программа биржевых облигаций	Программа биржевых облигаций серии 001P, 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	300 000 (триста тысяч) штук
Объем выпуска Облигаций	300 000 000 (триста миллионов) рублей
Срок размещения	До момента полного размещения, но не более 180 дней
Срок обращения	1 092 дней
Оферта эмитента	Не предусмотрена
Купон	15,00%
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» ООО «Академия финансов и биржи»,
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, АПРИ «Флай Плэнинг» работает в качестве девелопера с 2014 года. Является одним из лидеров строительной отрасли Челябинска.

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

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.

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

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 заем серии БО-01 на сумму 200 млн рублей. 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».

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

10 июня 2019г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» вступило в члены Ассоциации Саморегулируемой организации «Челябинское региональное объединение проектировщиков» (СРО "ЧелРОП"), регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций – СРО-П-141-27022010. Участие в СРО в области архитектурно-строительного проектирования позволит собственными силами выполнять работы по уточнению и привязке к местности однотипной проектной документации, что значительно сократит затраты на проектные работы.

АО АПРИ «Флай Плэнинг» принято решение о реализации возводимой недвижимости без привлечения средств участников долевого строительства. В июне 2019 г. 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 2019 г.

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 «Привилегия» – 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 35 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. Старт проекта планируется параллельно с запуском строительства ТРК. Сроки реализации 2019-2020гг.

Адрес страницы в сети Интернет, на которой размещен устав эмитента:

<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37277>



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.

На 2021 год запланирован выход на первичное публичное предложение акций компании широкому кругу инвесторов (IPO).



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 по объему текущего строительства.

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

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. Реализуемые проекты застройщика хорошо известны и популярны на рынке жилья г. Челябинска и Челябинской области: все квартиры в жилых комплексах Парковый 2 (1 очередь) распроданы задолго до завершения строительства, в микрорайоне Чурилово (1 очередь) распроданы на 95%.

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

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

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

5) Эффективный маркетинг и наличие собственных каналов продаж.

7) Устойчивое финансовое положение компании. Уставный капитал компании на 31.03.2019 г. составляет 475 000 тыс. руб., нераспределенная прибыль на 31.03.2019 г. - 296 712 тыс. руб.

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.

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

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

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». В спальных районах города «не панельные» дома строятся только в проекте «Ньютон» и КП «Привилегия».

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.

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



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 Привилегия от сравнимых районов являются:

Преимущества

- экологическая обстановка (данное направление самое чистое в данный момент в городе)
- низкая плотность застройки
- обеспеченность парковочными местами

Недостатки

- 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%

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

2. Общество с ограниченной ответственностью Международный образовательный центр «Истэк»

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%

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

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%

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%

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%

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%

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	
Общество с ограниченной ответственностью «ОК-Финанс»	21,0526	7453268383	Участники ООО «ОК-Финанс», ИНН и размер доли участия: 1. Овакимян Алексей Дмитриевич ИНН 741308893508, Доля: 50% 2. Бугрова Елена Николаевна ИНН 745107348115, Доля: 50%
Иванов Виктор Семенович	17,7284	745102042363	
Карабинцев Тимофей Владиславович	17,4744	745109063700	
Букреев Александр Сергеевич	16,8421	745302695602	
Володарчук Сергей Анатольевич	10,5263	745302633740	
Общество с ограниченной ответственностью «Флэт Актив»	6,9025	7453309569	Участники ООО «Флэт Актив», ИНН и размер доли участия: 1. Карабинцев Дмитрий Анатольевич ИНН: 745302248403, Доля: 50% 2. Савченков Владимир Васильевич ИНН: 744709363503, Доля: 50%
Общество с ограниченной ответственностью «Флэт Инвест»	5,2632	7453307882	14 участников – физических лиц
АКЦИОНЕРНЫЙ ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК «ЧЕЛЯБИНВЕСТБАНК» (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО)	4,2105	7421000200	Информация о лицах, под контролем либо значительным влиянием которых находится банк, размещена на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет

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 занимают 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, показатели по итогам 1 квартала 2019 года не приводятся, а приведен прогноз операционных показателей на календарный 2019 год.

Плановое увеличение операционных показателей составляет 126% 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	40 800
Реализация жилых и нежилых помещений, тыс. руб.	30 981	68 859	675 941	1 951 123
Прочая реализация, тыс. руб.	1 206	13 386	7 825	0
ИТОГО, тыс. руб.	284 976	310 868	864 370	1 991 923

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

Чистый долг (Net debt)

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

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

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

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

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

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

$EBITDA\ margin = (EBITDA/Revenue) * 100$

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



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)



Денежный поток, полученный от операционной деятельности (OCF)

Денежные потоки от операционной деятельности	2018	2017 год	2016 год
Прибыль за год	5 165	5 736	17 463
Корректировки			
Амортизация	3 151	245	352
Прибыль/убыток от выбытия основных средств	0	-500	0
Процентный доход	-1 705	-1 876	-104
Процентный расход	81 629	29 736	3 124
Доходы от долевого участия	0	0	-1 882
Расход по налогу на прибыль	9 982	9 624	9 777
	98 221	42 965	28 731
Изменения			
Незавершенное производство	367 644	110 011	784 034
Запасы	-96 357	10 452	-70 575
НДС по приобретенным ценностям	72 054	101 167	174 078
Дебиторская задолженность	-223 682	177 151	45 701
Кредиторская задолженность	-532 517	-792 099	-1 155 573
Отложенные налоговые активы/обязательства	-4 437	-412	-1
Оценочные обязательства	21 888	2 263	0
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	-297 185	-348 504	-193 606
Налог на прибыль уплаченный	-8 484	-5 643	-26 834
Проценты уплаченные	-67 676	-18 332	-1 103
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности (OCF)	-373 344	-372 479	-221 543

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 "Привилегия", реализуемого в новой бизнес-модели.

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

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

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



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	2018	2017	2016
Долгосрочные обязательства			
Заемные средства, тыс. руб.	40 323	164 000	-
Отложенные налоговые обязательства, тыс. руб.	1 528	154	4
Итого долгосрочные обязательства, тыс. руб.	41 851	164 154	4
Краткосрочные обязательства			
Заемные средства, тыс. руб.	613 264	64 682	182 056
Кредиторская задолженность, тыс. руб.	353 179	291 915	560 070
Оценочные обязательства, тыс. руб.	24 151	2 263	133
Прочие обязательства, тыс. руб., <i>в том числе:</i>	606754	1 199 037	1 709 174
Обязательства по передаче помещений дольщикам	352 468	930 004	1 709 174
Обязательства по инвестиционным договорам	254 286	269 033	-
Итого краткосрочные обязательства, тыс. руб.	1 597 348	1 557 897	2 451 432
Итого обязательства, тыс. руб.	1 639 199	1 722 051	2 451 436

Структура собственного капитала Эмитента

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

Вся задолженность является текущей. Проблемная и просроченная задолженность отсутствует.

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%). Несмотря на не слишком значительное уменьшение активов, собственный капитал увеличился на 47%, что, в целом, свидетельствует о положительной динамике имущественного положения организации.

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

- прочие оборотные активы – 1 038 836 тыс. руб. (-66,83%);
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 173 221 тыс. руб. (-80,67%);
- прочие внеоборотные активы – 189 286 тыс. руб. (-28,16%).

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Прямые следствия из новых правил регулирования:

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

На горизонте 2019-2021 гг.:

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

Вывод: отрасль в ближайшие три года ждёт жесткое реформатирование. 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. м² жилой площади, или 106,9% к [уровню 2017 года](#).

За 2018 год наибольший объем 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 платежи в среднем на 15% при снижении ставки с 12,5% до 9,5%

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



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.



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

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

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

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

Челябинск стал единственным городом-миллионником, где цены предложения на вторичном рынке жилья продолжили снижаться в 2018 году.

Однако снижение составило лишь 0,5%: если в IV квартале 2017 года кв. метр стоил 40 772 руб., то в IV квартале 2018-го – [40 574 руб.](#) 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 май 2019 г. на территории г. Челябинска составляет 41 288 руб./кв.м., первичная недвижимость – [41 404 руб./кв.м.](#)

На рынке Челябинска конкуренция достаточно высокая. Помимо компании АО АПРИ «Флай Плэнинг» в ТОП-7 застройщиков по объему текущего строительства входят [следующие крупные игроки](#): ЭкоСити, СК ЧГС, Холдинг ЛЕГИОН, Трест Магнитострой, ГК Эфекс, СК НИКС. Для того чтобы выжить на суперконкурентном рынке, застройщикам надо сокращать затраты на строительство. Поэтому в борьбе за покупателя на первый план стало выходить качество продукта при сохранении приемлемого уровня цен, и дополнительные бонусы. 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 направляет и планирует направить на финансирование проекта строительства клубного поселка «Привилегия».

В 2016г. ООО 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 «Привилегия», 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 Привилегия площадь жилья на 1 Га земли составляет менее 1,9 тыс. кв.м) позволяет обеспечить машиноместами каждую квартиру.

Ссылка на страницу в сети Интернет, на которой размещены эмиссионные документы:
<http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37277>

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 к саммитам ШОС и БРИКС в 2020 году, что является гарантом ее своевременного строительства (дорога ведет к Президентской деревне, расположенной напротив КП Привилегия)

- **Медицинский центр.** Строительство медицинского центра планируется в 2020 году. В данный момент вопрос медицинского обеспечения жителей поселка решен путем заключения соглашения с городской поликлиникой и обслуживанием по полисам ОМС

- 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.

Подробная информация о проекте:

<http://твояпривилегия.рф/>

<https://vk.com/privilege.living>

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

Организация управления проектом

Для повышения прозрачности формирования себестоимости строительства застройщик в рамках реализации проекта «Привилегия» 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 на период 2019-2023 гг., тыс. кв. м

Наименование проекта	2019	2020	2021	2022	2023	ИТОГО
Клубный поселок «Привилегия»	59 656	92 130				151 786
«Чурилово. Квартал у озера»	13 700	23 300				37 000
«Парковый-2»	5 100					5 100
«Парковый Премиум»		90 000	90 000			180 000
Поселок №1 «Екатеринбург»		78 000	100 000	22 000		200 000
Поселок №2 «Москва»		28 000	100 000	72 000		200 000
Прочие проекты			100 000	330 000	450 000	880 000
ИТОГО	78 456	311 430	390 000	424 000	450 000	1 653 886

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

Наименование проекта/статьи	2019	2020	2021	2022	2023	ИТОГО
Клубный поселок «Привилегия»	248,8	706,4	-	-	-	955,2
«Парковый-2»	20,4	-	-	-	-	20,4
«Чурилово. Квартал у озера»	7,9	11,2	24,2	-	-	43,3
«Парковый Премиум»	-	161,0	395,6	198,7	- 59,7	695,7
Поселок №1 «Екатеринбург»	-	- 181,0	709,6	1 156,1	265,6	1 950,3
Поселок №2 «Москва»	-	- 92,8	- 23,2	862,3	792,7	1 539,0
Прочие проекты	-	-	- 265,2	296,6	2 673,5	2 705,0
Накладные расходы	- 220,9	- 463,3	- 690,5	- 580,7	- 324,0	- 2 279,4
Прибыль до НО	56,2	141,6	150,3	1 933,1	3 348,2	5 629,4
Выручка от реализации	1 971,5	6 559,3	9 165,2	19 160,0	23 930,0	60 786,0
EBIDTA	302,2	741,3	1 733,8	4 035,9	5 318,1	12 131,2



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	11,5	209,3	1 486,5	1 891,0	2 038,7	11,5
Клубный поселок «Привилегия»	- 58,0	1 813,5	-	-	-	1 755,5
«Парковый-2»	- 43,1	-	-	-	-	- 43,1
«Чурилово. Квартал у озера»	71,1	110,8	26,1	-	-	208,0
«Парковый Премиум»	-117,0	226,0	574,9	543,8	-	1 227,7
Поселок №1 «Екатеринбург»	-	- 590,5	594,1	1 565,6	381,1	1 950,3
Поселок №2 «Москва»	-	- 302,8	- 563,2	1 072,3	1 332,7	1 539,0
Прочие проекты	-	-	- 865,2	-1 083,4	1 953,5	5,0
Накладные расходы	-220,9	- 463,3	- 690,5	- 580,7	- 324,0	-2 279,4
Финансовая деятельность:	565,7	483,4	1 328,4	-1 370,0	-1 480,0	- 472,5
Поступления:	900,0	620,0	1 480,0	-	-	3 000,0
Размещение облигационного займа	900,0	620,0	1 480,0	-	-	3 000,0
Выплаты:	- 334,3	- 136,6	- 151,6	-1 370,0	-1 480,0	-3 472,5
Погашение облигационного займа	-200,0	-	- 150,0	-1 370,0	-1 480,0	-3 200,0
Погашение займов	-100,0	- 97,9	-	-	-	- 197,9
Погашение кредита УПБ	- 34,3	- 38,7	- 1,6	-	-	- 74,6
Общий итог	209,3	1 486,5	1 891,0	2 038,7	3 902,0	3 902,0



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

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

2. Ценовая политика в г. Челябинске

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

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

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

2 этап. Возведение еще 20% микрорайона, завершение строительства объектов инфраструктуры к 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

Андрей Хохрин

Генеральный директор

ООО «Иволга Капитал»

+7 985 385 21 62

+7 495 748 61 07

hohrin@ivolgacap.com

www.ivolgacap.com