

20
25

Годовой отчет



АПРИ.РФ

ПАО «АПРИ»

Повышаем ценность территорий,
формируем новый уровень жизни



01

О компании

1.1	Портрет Компании	4-6
1.2	Миссия, ценности и принципы	7-11
1.3	Ключевые события ПАО «АПРИ» в 2025 году	12-21
1.4	Операционные результаты	22-25
1.5	Финансовые результаты	26-30

02

Стратегический отчет

2.1	Обращение Председателя Совета директоров ПАО «АПРИ»	32
2.2	Структура группы компаний ПАО «АПРИ»	33
2.3	География деятельности	34
2.4	Портфель проектов	35-66
2.5	Стратегия развития	67-85
2.6	Устойчивое развитие	86-91
2.7	Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства в РФ	92-104

03

Корпоративное управление

3.1	Система корпоративного управления	106-109
3.2	Управление рисками и внутренний контроль	110-157

04

Акционерам и инвесторам

4.1	Взаимодействие с инвесторами и акционерами	159
4.2	Стоимость акций ПАО «АПРИ»	160
4.3	Календарь инвестора за 2025 год	161-162
4.4	Облигации	163
4.5	Кредитные рейтинги	164

05

Приложения

5.1	Консолидированная финансовая отчетность ПАО «АПРИ» за 2024 год	165
5.2	Отчет по соблюдению принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2024 год	165
5.3	Отчет о крупных сделках и сделках с заинтересованностью	165

ОБ ОТЧЕТЕ

Годовой отчет Публичного акционерного общества «АПРИ» по результатам работы за 2025 год Утвержден Советом директоров Публичного акционерного общества «АПРИ» «26» мая 2026 года (Протокол №12/26 от 27.05.2026г. заседания Совета директоров Публичного акционерного общества «АПРИ» от «26» мая 2026 года)



В Годовом отчете представлена информация о деятельности ПАО «АПРИ» совместно с его дочерними и подконтрольными ему организациями, которые входят в периметр консолидации финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности за 12 месяцев 2025 года.

В отчете раскрываются финансовые и нефинансовые результаты Компании, в том числе консолидированная аудированная отчетность по МСФО. Некоторые разделы отчета, касающиеся обзора деятельности Компании и ее бизнеса, устойчивого развития, практик корпоративного управления и взаимодействия с инвесторами, могут также охватывать события, произошедшие после даты составления отчета.

Настоящий Годовой отчет информирует все заинтересованные стороны о деятельности Группы компаний «АПРИ» по созданию ценности в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе, а также кратко рассказывает об инициативах Группы в области устойчивого развития. Более детальная информация в области экологической, социальной и корпоративной ответственности представлена в отдельном Отчете об устойчивом развитии за 2025 год. В основе Годового отчета лежат лучшие практики и стандарты, а также соответствующие данные управленческой отчетности, что обеспечивает максимальную прозрачность, точность и актуальность предоставленной информации.



Отчет не проходил
процедуру внешнего
заверения.



01

1.1 Портрет Компании	4-5
1.2 Миссия, ценности и принципы	6-10
1.3 Ключевые события ПАО «АПРИ» в 2025 году	11-18
1.4 Операционные результаты	19-22
1.5 Финансовые результаты	23-29



ПОРТРЕТ КОМПАНИИ

Компания была создана в результате реорганизации в форме преобразования Общества с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг».

Дата государственной регистрации и внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ: 23.01.2019.
Дата создания: 23.01.2019г.

Полное фирменное наименование: **Публичное акционерное общество «АПРИ»**
Сокращенное фирменное наименование: **ПАО «АПРИ»**
Полное фирменное наименование на английском языке: **Public joint stock company «APRI»**
Сокращенное фирменное наименование на английском языке: **PJSC «APRI»**
Место нахождения: **Российская Федерация, Челябинская область, г. Челябинск**
Адрес: **454091, Челябинская область, город Челябинск, улица Кирова, дом 159, офис 909**
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): **1197456003360**
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **7453326003**

Сведения о случаях изменения полного фирменного наименования и реорганизации

23.01.2019 был завершен процесс реорганизации Общества с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг» в форме преобразования в акционерное общество (полное фирменное наименование: **Акционерное общество АПРИ «Флай Плэнинг»**, сокращенное фирменное наименование: **АО АПРИ «Флай Плэнинг»**). Запись о регистрации в ЕГРЮЛ была внесена **23.01.2019**.

До завершения вышеуказанной реорганизации в форме преобразования у правопродшественника Компании было полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг»** и сокращенное фирменное наименование: **ООО АПРИ «Флай Плэнинг»**.

23.04.2024 внесена запись в ЕГРЮЛ о смене фирменного наименования с **Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг»** на Акционерное общество **«АПРИ»**, в соответствии с редакцией устава, утвержденной решением внеочередного общего собрания акционеров **Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг»** от 15 апреля 2024 года (протокол № 2/24 от 15 апреля 2024 года), полное фирменное наименование на русском языке: **Акционерное общество «АПРИ»**, сокращенное фирменное наименование на русском языке: **АО «АПРИ»**.

03.07.2024 внесена запись в ЕГРЮЛ о смене фирменного наименования, в связи с приобретением акционерным обществом публичного статуса, на Публичное акционерное общество **«АПРИ»** (полное фирменное наименование), **ПАО «АПРИ»** (сокращенное фирменное наименование) в соответствии с редакцией устава, утвержденной решением внеочередного общего собрания акционеров Акционерного общества АПРИ **«Флай Плэнинг»** от 15 апреля 2024 года (протокол № 2/24 от 15 апреля 2024 года).

ПОРТРЕТ
КОМПАНИИ

5 РЕГИОНОВ

Компания реализует масштабные жилые и коммерческие проекты в Челябинской и Свердловской области, а также на Дальнем Востоке, Ставропольском крае и Ленинградской области



16

Проектов в портфеле компании

2 из которых завершены до начала 2025 года,
14 находятся в текущей стадии реализации

955 600 м²

Введено в эксплуатацию жилья
и коммерческих помещений
с 2014 года

по данным ПАО АПРИ на 31.12.2025

ТОП 60

Застройщиков России по объему
текущего строительства

по данным ЕРЗ.РФ на 01.01.2026

ТОП 4

в РФ в отраслевом рэнкинге
ESG-прозрачности российских
компаний и банков, 2025

от ЭкспертРА

BBB-|RU|

Кредитный рейтинг Национального
Рейтингового Агентства, прогноз
«Стабильный», 2025

25 млрд ₹

Выручка за 2025

Выручка за 2025 год (по данным КФО
по МСФО за 2025 год)

383 600 м²

Текущий объем строительства
жилья и коммерческих помещений
на 31.12.2025

по данным компании за 2025 год

14.86%

Доля рынка жилой недвижимости
в Челябинской области по объему
продаж за 2025 год

по данным аналитического маркетингово
исследования компании

BBB-.RU

Кредитный рейтинг НКР
со стабильным прогнозом, 2025

МИССИЯ,
ЦЕННОСТИ
И ПРИНЦИПЫ

Миссией Группы является формирование в регионах России уровня жизни, не уступающего по качеству лучшим проектам федерального центра по доступной региональному потребителю цене.

При этом, финансовая модель Группы предполагает:

оптимальный баланс качества продукта и оптимизации издержек

конкурентоспособные цены продукта на рынке регионов присутствия

справедливое распределение дохода между инвесторами и акционерами

с 2014 года

группа работает в качестве девелопера

Группа специализируется на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории.

5 регионов

присутствия по итогам 2025 года

Компания реализует масштабные жилые и коммерческие проекты в Челябинской и Свердловской области, а также на Дальнем Востоке, в Ставропольском крае и Ленинградской области.

При комплексном освоении территории ПАО «АПРИ» предусматривает одновременное строительство жилья, социальной инфраструктуры и рекреационных зон в современном формате. Это позволяет одновременно повысить ценность локации (продукта) и удовлетворенность потребителя.

Финансовая модель Группы максимально диверсифицирована по источникам и срокам финансирования с учетом самых передовых технологий.

ПАО «АПРИ» первый региональный девелопер в России, перешедший на модель «проектного финансирования» с использованием эскроу-счетов

ПАО «АПРИ» одним из первых разместил биржевые облигации на Московской бирже в 2018 году

ПАО «АПРИ» одним из первых разместил цифровые финансовые активы в 2023 году

ПАО «АПРИ» первым из региональных девелоперов провело IPO на Московской Бирже в 2024 году

ПАО «АПРИ» одним из первых применил модель финансирования проектов путем продажи доли участия в спецзастройщиках институциональным и финансовым инвесторам

Эффективность бизнес-модели Группы подтверждается динамичным ростом финансовых показателей при высоком уровне рентабельности.

Выручка Группы за последние 3 года выросла в 3,8 раз с 6,6 млрд руб. в 2023 до 25,0 млрд руб. в 2025. Чистая прибыль Группы за период с 2023 по 2025 демонстрирует рост + 25,5% до 2,2 млрд руб.

Рентабельность Группы по Чистой прибыли по состоянию на 31.12.2025 в размере 8,99% также свидетельствует об эффективности финансово-хозяйственной деятельности Группы.



АПРИ

Девелопер нового поколения, создающий не только квадратные метры, но и полноценную среду для жизни

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

Разработка, внедрение и введение в эксплуатацию комплексного продукта с полноценной инфраструктурой в регионах с государственной поддержкой жилищной сферы.

Акцент на регионах с высоким промышленным потенциалом и востребованностью инфраструктуры. Фокус на «недооцененные» туристические регионы с высоким потенциалом.

АПРИ развивает модель «Пятиминутных городов» – масштабных жилых комплексов с малоэтажной застройкой и собственной инфраструктурой.

ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ

Компания не «замораживает» деньги в земле, практикуя:

- партнерство с финансовыми инвесторами по существующим проектам в качестве акционера;
- последующую реализацию доли финансовым институтам и инвестиционным компаниям.

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ ПОРТФЕЛЯ

В отличие от ряда девелоперов, АПРИ диверсифицируется по нескольким направлениям: жилье комфорт-класса, жилье бизнес-класса, курортная и коммерческая недвижимость.

Параллельно АПРИ развивает проекты в разных регионах – это снижает зависимость от одного рынка и ускоряет рост.

«УМНАЯ» СТРАТЕГИЯ ПРОДАЖ

АПРИ формирует модель, в которой девелопер зарабатывает не просто стройкой, а умением подстраиваться под финансовые и строительные циклы так, чтобы маржа оставалась стабильной.



ФАКТОРЫ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ:



РАЗУМНЫЙ ПОДХОД К РЕГИОНАЛЬНОЙ ЭКСПАНСИИ

Разработка, строительство и введение в эксплуатацию комплексного продукта с полноценной инфраструктурой в регионах с государственной поддержкой жилищной сферы.
Акцент на регионах с высоким промышленным потенциалом и востребованностью инфраструктуры.
Фокус на «недооцененные» туристические регионы с высоким потенциалом.

5 регионов присутствия, 10 регионов – к 2028 году.



ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ОБОРОТНЫМ
КАПИТАЛОМ И CAPEX

Оборачиваемость капитала (отсутствие долгосрочных инвестиций в земельный банк):

- 1 Облигационные займы
- 2 Эмиссия акций ПАО «АПРИ» на фондовом рынке
- 3 Продажа долей в дочерних компаниях-спецзастройщиках
- 4 Проектное финансирование
- 5 Бридж-финансирование
- 6 ЦФА



ВЫВЕРЕННАЯ СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ
И ЭФФЕКТИВНАЯ ТАКТИКА РЕАЛИЗАЦИИ ПРОДАЖ

- 1 Наличие выверенной стратегии развития, рассчитанной на 5 лет.
- 2 Фокус на комплексном развитии территорий (КРТ).
- 3 АПРИ формирует модель, в которой девелопер зарабатывает не просто стройкой, а умением подстраиваться под финансовые и строительные циклы так, чтобы маржа оставалась стабильной.



ПРИБЫЛЬНОСТЬ БИЗНЕСА И ВЫСОКАЯ МАРЖИНАЛЬНОСТЬ

Реализуя выверенную стратегию продаж и управления капиталом, АПРИ стабильно обеспечивает прибыльность (прибыль, приходящаяся на акционеров по результатам 2025 года выросла на 24% до 2,1 млрд руб.) и маржинальность бизнеса (маржа по EBITDA по результатам 2025 года выросла на 5,8 п.п. до 38,24%).

В 2026 году Группа планирует увеличить выручку в два раза. Для этого есть все предпосылки: активизируются продажи в новых регионах (прежде всего, в Екатеринбурге), уровень стройготовности составляет 75% (в среднем по России 46%) при относительно невысокой распроданности.





**ФАКТОРЫ
ИНВЕСТИЦИОННОЙ
ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ:**



ДОСТУП К ГОСУДАРСТВЕННЫМ ПРОГРАММАМ ФИНАНСИРОВАНИЯ

Группа имеет опыт получения целевого кредита по льготной ставке для развития объектов внутреннего туризма.

Многолетнее сотрудничество с ДОМ.РФ.



ПОЗИТИВНАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИСТОРИЯ

- 1** Более 8 лет на рынке облигаций, своевременное погашение обязательств.
- 2** Одна из немногих акций, выросших с момента IPO.
- 3** Рейтинги двух агентств, регулярное раскрытие информации.



ПРОЗРАЧНОЕ КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И АКТИВИЗАЦИЯ РАБОТЫ С ИНВЕСТОРАМИ

Компания стремится к совершенствованию корпоративного управления и высокому уровню прозрачности, а также активизации диалога со всеми группами инвесторов.



Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

Группа является одним из лидеров строительной отрасли Челябинской области по объему текущего строительства жилой недвижимости и объему возводимого жилья.

На отчетную дату Группа занимала **первое место в Челябинской области по накопленному вводу жилья (с 2016 г.)**, четвертое место по объему ввода жилья в 2025 году и второе место по объему текущего строительства жилой недвижимости с 13,23% долей рынка в Челябинской области. В Свердловской области компания занимает 22 место по объему ввода жилья в 2025 году и 28 место по объему текущего строительства жилой недвижимости.

По данным ЕРЗ.РФ на 31.12.2025г.

Жилищное строительство	Инфраструктурные проекты	Коммерческая недвижимость
Сегмент включает проектирование и реализацию жилых комплексов	Данный сегмент охватывает создание необходимой инфраструктуры вокруг возводимых объектов	Сегмент занимается проектированием, реализацией и управлением объектами коммерческой недвижимости
Управление проектами	Инвестиционно-финансовая деятельность	
Данный сегмент связан с управлением инвестиционными проектами, контролем качества строительства, взаимодействием с ключевыми партнерами и подрядчиками	Данный сегмент обеспечивает привлечение финансирования для проектов, управление инвестициями и контроль над расходованием ресурсов	

ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ, ОТРАЖАЮЩИЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРУППЫ

КЛЮЧЕВЫЕ
СОБЫТИЯ
ПАО «АПРИ»
В 2025 ГОДУ

2025 год стал ярким
подтверждением
эффективности стратегии
и устойчивости бизнес-
модели АПРИ в непростых
для сектора условиях.

1 МЕСТО

В 2025 Группа сохраняет
лидерство и занимает 1 место
по накопленному объему ввода
жилья в Челябинской области
по данным ЕРЗ.РФ

<https://erzrf.ru/top-zastroyschikov/chelyabinskaya-oblast?regionKey=145591001&topType=4&date=260101®ion=chelyabinskaya-oblast>

ТОП 1 ЖК

ЖК «ТвояПривилегия» признан №1
ТОП новостроек РФ по результатам
всероссийского градостроительного
конкурса жилых комплексов ТОП
ЖК-2025

https://erzrf.ru/novostroyki/zhk-privilegiya-8292305001?regionKey=145591001&dateVersion=2&costType=1&sortType=qrooms&organizationId=24986455001®ion=%D0%A7%D0%B5%D0%BB%D1%8F%D0%B1%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C&_escaped_fragment_=&gkTab=6&gkId=8292305001&scrollTo=gkTab

1 МЕСТО

57.6 баллов

№1 в ТОП новостроек РФ

Категория: РФ, малоэтажные дома

ТОП 4

в РФ в отраслевом рейтинге
ESG-прозрачности российских
компаний и банков, 2025
от ЭкспертРА

<https://raexpert.ru/rankingtable/esg/2025/tab2/>

эксперт ра



В 2025 году Группа расширила свою деятельность
до 5 регионов активно реализуемых новых
и перспективных проектов: Челябинская область (домашний
регион), Свердловская область, Приморский край (о. Русский),
Ставропольский край, Ленинградская область.

Челябинская область — домашний регион

Приморский край (о. Русский)Ставропольский край

Свердловская областьЛенинградская область

ТОП 60

Застройщиков России по объему
текущего строительства
по данным ЕРЗ.РФ

BBB-|RU|

BBB-|ru| прогноз «Стабильный»
от ООО «Национальное Рейтинговое
Агентство» (24.10.2025 г.)



BBB-.RU

BBB-.ru прогноз «Стабильный»
от ООО «НКР» (06.08.2025 г.)



СТРАТЕГИЧЕСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ

Стратегическим направлением развития Группы является расширение географии присутствия на другие регионы РФ.

В 2025 году компания продолжила осваивать новые рынки, стартовали продажи следующей очереди жилого комплекса малоэтажной застройки «ТвояПривилегия» в Академическом (г. Екатеринбург) (ранее «45 квартал»), строительство которого началось в 2022 году; велось проектирование и получение разрешений на строительство в рамках приобретенного проекта комплексного развития территории на О. Русский во Владивостоке; подготовка к проектированию и строительству рекреационного проекта в Железноводске (Ставропольский край) и проекта жилищного строительства в Ленинградской области, граничащего с районом Петергоф г. Санкт-Петербурга.

За время ведения строительных проектов Группой была выработана эффективная бизнес-модель, построенная на комплексном подходе к объектам жилой недвижимости в совокупности с формированием самодостаточной разнообразной инфраструктуры возводимых Группой жилых районов.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.



СТРАТЕГИЧЕСКОЕ НАПРАВЛЕНИЕ



Среди текущих проектов жилой недвижимости Группы можно выделить такие флагманские проекты, как загородный район «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) с окончанием 2 очереди строительства в 2026 году, жилой комплекс «Парковый-Премиум» (г. Челябинск), загородный жилой комплекс «Притяжение» (г. Челябинск), жилой комплекс «Грани», (г. Челябинск); а также несколько проектов в Свердловской области: малоэтажный поселок «Малый Исток» (г. Екатеринбург), жилой комплекс малоэтажной застройки «ТвояПривилегия» в Академическом (г. Екатеринбург) (ранее «45 квартал»), крупный проект строительства жилого микрорайона «Попов Лог» в г. Екатеринбург.

Помимо проектов в сфере жилой недвижимости, Компания находится в процессе реализации масштабного проекта строительства всесезонного мультикурорта «ФанПарк», расположенного на берегу Шершневого водохранилища. Завершение строительства комплекса, включающего в себя в том числе горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт и комплекс термальных бассейнов планируется к 2027 году.

Группа продолжает активную экспансию на новые рынки, придерживаясь стратегии диверсификации. ПАО «АПРИ» развивает несколько крупных региональных проектов: в Ленинградской области, рекреационный проект в Железноводске и крупный проект строительства в Екатеринбурге «Попов Лог».

После отчетной даты АПРИ подписало соглашение о сотрудничестве с локальным девелопером о реализации проектов в двух регионах: Кавказские Минеральные Воды (Ставропольский край) и Ростовская область. Потенциальный суммарный объем застройки — 550 тыс. кв. м.

КЛЮЧЕВЫЕ
СОБЫТИЯ
ПАО «АПРИ»
В 2025 ГОДУ



4.6 МЛРД РУБ.

Сумма всех выпусков биржевых облигаций,
зарегистрированных к размещению в 2025 году.
Серии выпусков: БО-002Р-09, БО-002Р-10,
БО-002Р-11, БО-002Р-12.



67.5 ТЫС.М²

Сдано в эксплуатацию в 2025 году
жилых и коммерческих помещений



Стратегическая реализация долей в двух специализированных застройщиках профильным
финансовым инвесторам с сохранением контроля и управления проектами.

ТвояПривилегия

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ
ТЕРРИТОРИИ НА О. РУССКИЙ (ДФО):



АПРИ начинает активную фазу строительства жилья
по стандартам «Твоя Привилегия» после победы
в аукционе ДОМ.РФ.

ФАНПАРК

7.2 МЛРД РУБ.



Для проекта строительства всесезонного
мультикурорта в Челябинске «Фанпарк» получено
льготное финансирование от банка ВТБ.

**ОСНОВНЫЕ
СОБЫТИЯ
И ФАКТОРЫ
2025 ГОДА**



Диверсификация проектов и развитие направления строительства и эксплуатации коммерческой недвижимости.

В 2025 году доля продаж в Свердловской области увеличилась до 15% в то время, как остальные проекты в Челябинской области занимают от 7% до 30% от общей суммы продаж недвижимости Группы по операционным данным Компании.



Меры государственной поддержки.

В первой половине 2025 года продолжали свое действие программы льготной ипотеки и поддержки молодых семей, что позитивно сказалось на спросе на жилую недвижимость, и, как следствие, на финансовых показателях Группы. В конце 2025 года дополнительную поддержку оказало завершение прежних условий льготных ипотечных программ для молодых семей, изменяемых с 1 февраля 2026 года.



Рост цен на жилую недвижимость.

В связи с переходом строительных компаний на банковское проектное финансирование и в условиях его высокой стоимости, а также продолжение умеренного роста себестоимости строительства, цены на жилую недвижимость за указанный период времени продолжали расти, что позитивно сказалось на деятельности Группы.



Высокая ключевая ставка

В связи с высокой ключевой ставкой, действующей в первые 6 месяцев 2025 года, сопровождающейся действием льготных ипотечных программ и последующим ее снижением, наблюдался рост спроса на приобретение жилья в качестве инвестиции.



Рост количества реализуемых Группой проектов, в том числе в качестве девелопера.

Группа расширила свою деятельность как девелопера, реализуя проекты не только как застройщик. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования, затем продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте. В 2025 году девелоперская деятельность увеличилась в 3 раза по сравнению с предыдущим годом, составив 4,86 млрд руб. по данным КФО МСФО на 31.12.2025 и за 2025 год



ВНУТРЕННИЕ ДРАЙВЕРЫ РОСТА

Факторы, на которые АПРИ влияет напрямую через стратегию, продуктовые решения и управление портфелем.

1

География как актив: 6 регионов и стратегия «микрогородов»

На сегодняшний день АПРИ вышла на 4 новых рынка – Ростовская область (Ростов), Кавказские Минеральные Воды в Ставропольском крае (Железноводск, Ессентуки, Кисловодск). С учетом Ленинградской области (Петергоф), Дальнего Востока (Владивосток, остров Русский), Свердловской области (Екатеринбург) и домашнего региона – Челябинской области (Челябинск) – число регионов присутствия равно шести.

Цель — присутствие в 10 регионах к 2028 году.

2

Акцент на премиальный и курортный сегмент

Запуск ЖК «Грани» в центре Челябинска, проектов в Кавминводах (Кисловодск, Ессентуки, Железноводск) формирует высокомаржинальное ядро портфеля. Курортная и премиальная недвижимость – сегмент, где цена квадратного метра менее эластична к ключевой ставке.

3

Реализация на высокой стадии готовности

АПРИ сознательно отказалась от массовых продаж на ранних этапах строительства. Фокус сместился на продажи объектов с высокой степенью готовности – это подтверждается ростом продаж в проектах «Притяжение» и «ТвояПривилегия». Подход совпадает с трендом рынка: доля готового жилья в Челябинске около 24% экспозиции (январь 2026).

4

Диверсификация продуктовой линейки: жилье + коммерция + инфраструктура

Помимо жилого девелопмента, АПРИ развивает всесезонный мультикурорт «ФанПарк» в Челябинске (отель на 500 номеров, аквапарк, горнолыжный кластер, аттракционы) и курортные комплексы в Кавминводах. Эти проекты создают самостоятельную выручку, увеличивают капитализацию земельного банка вокруг них и усиливают узнаваемость бренда в инвестиционно привлекательных локациях.

5

Привлечение партнерского капитала и контроль долговой нагрузки

АПРИ активно использует продажу долей в проектах финансовым инвесторам после подготовки площадки. Компания сохраняет операционный контроль и возвращает капитал до запуска продаж.

ВНЕШНИЕ ДРАЙВЕРЫ РОСТА

1

Тренд на децентрализацию: переток спроса и девелоперов в регионы

Доступность жилья в Москве и Санкт-Петербурге продолжает падать, а конкуренция между региональными центрами растет. Города-миллионники Урала показывают рост стройки и стабильный спрос.

2

Фундаментальный потенциал региональных рынков

В регионах присутствия АПРИ сходятся ключевые факторы роста: большая доступность м² по «Семейной ипотеке» по сравнению со столицами, рост номинальных зарплат опережает столичный, госинициативы по полицентричному развитию (Дальний Восток, Кавминводы), стабилизация себестоимости за счет выхода в регионы столичных подрядчиков, доступность земли.

3

Адресная господдержка ипотеки и точечные программы

Массовая льготная ипотека закончилась, но рынок поддерживается субсидированными программами: семейная, IT, военная, дальневосточная (под 2%, что напрямую работает на проект АПРИ во Владивостоке). Ипотека сохраняет ключевую роль: доля ипотечных сделок в Екатеринбурге – 68,7%, в Челябинске – 74% по итогам 2025 года. Изменение правил выдачи семейной ипотеки с 1 февраля 2026 года уже сформировало пул отложенного спроса в декабре 2025.

4

Рост туристического и инвестиционного спроса на курортные локации

Внутренний туризм, госвложения в инфраструктуру и запуск туркластеров делают курортную недвижимость одним из немногих сегментов, где доходность формируется за счет аренды и капитализации одновременно. Кавминводы попадают в категорию «раннего входа», где рост стоимости м² опережает среднерыночный (для сравнения: Архыз +48% за 2 года, Алтай – рост в 7 раз за 10 лет)*. Это формирует устойчивый инвестиционный спрос, нечувствительный к колебаниям ипотечных ставок.

В Кавминводах АПРИ ориентируется на инвестиционный спрос (дача, аренда, длительное проживание).

5

Перспектива снижения ключевой ставки и переток средств с депозитов

Ипотечные ставки в 2024–2025 гг. находились на исторических максимумах, что сжимало рыночный спрос, но также сформировало отложенный потенциал: при заметном смягчении денежно-кредитной политики ожидается существенное оживление за счет роста доступности ипотеки и перетока части средств с депозитов в недвижимость. Для АПРИ с ее стратегией продаж на высокой стадии готовности и проектным финансированием 85% долга это означает: смягчение ставок снижает процентные расходы и одновременно расширяет круг платежеспособных покупателей.

ФАКТОРЫ РИСКА

1

Чувствительность к уровню ключевой ставки и стоимости долга

Сохранение текущих условий ДКП удерживает заёмный капитал дорогим и сжимает спрос. При этом рост средней цены реализации на проектах АПРИ соизмерим со средневзвешенной ставкой.

2

Концентрация продаж в Челябинской области

Около 80% выручки АПРИ генерирует Челябинская область. Несмотря на лидерство в регионе, такая концентрация повышает чувствительность к региональным макрошокам и динамике покупательской способности на одном рынке. При этом Компания диверсифицирует портфель, выходя в новые регионы.

3

Снижение цены реализации относительно цены экспозиции

По данным «Объектив», 40% сделок в Челябинске и 52% в Екатеринбурге за 2025 год прошли с дисконтом. На уровне рынка цена экспозиции перестала отражать фактическую цену сделки. Вместе с тем АПРИ имеет конкурентное преимущество в виде качественных проектов КРТ, в том числе мультимедийных проектов со строительством курортных комплексов, и объектов в высокой стадии готовности.

4

Удлинение цикла сделки и снижение конверсии бронирований

Покупатель 2025 года не успевает в рамках одного календарного месяца принять решение, выбрать схему финансирования и оформить ипотеку. Средний срок экспозиции объекта вырос в 1,5 раза. Для АПРИ это означает рост требований к воронке продаж, к сервисным механикам (рассрочки, субсидирование ставки, отложенные ипотечные платежи) и к удержанию покупателя на длинной дистанции.

5

Рост себестоимости, дефицит кадров и регуляторные изменения

Высокая стоимость финансирования, инфляция себестоимости стройматериалов, дефицит квалифицированных кадров в строительстве и сохраняющаяся неопределенность спроса формируют системное давление на маржу.

МЕРЫ РЕАГИРОВАНИЯ НА ФАКТОРЫ РИСКА

1

Управление долговым портфелем и работа с проектным финансированием

Сокращение чистого долга после декабрьских и январских продаж – на 2,1 млрд ₽ в январе 2026 г. Контроль ND/EBITDA – операционный приоритет.

2

Географическая диверсификация — снижение концентрации в Челябинске

Цель – увеличение доли выручки за пределами Челябинской области. Запуск проектов «ТвояПривилегия» в Академическом (Екатеринбург, первая очередь введена), на острове Русский (Владивосток, дальневосточная ипотека под 2%) и в Кавминводах формирует диверсифицированный денежный поток. Стратегическая цель – присутствие в 10 регионах к 2028 году.

3

Приоритет высокомаржинальных и курортных проектов

Расширение присутствия в премиальном и курортном сегменте – это увеличение доли высокого ценового сегмента. Проекты «Грани», «ФанПарк», курортный комплекс в Кавминводах, недвижимость на острове Русский позволяют повышать средний чек и удерживать рентабельность EBITDA выше средней по отрасли даже при дорогом фондировании.

4

Гибкие инструменты продаж: субсидирование, рассрочки, точечная ипотека

Внедрение альтернативных механизмов покупки на месте массовой льготной ипотеки: субсидированные ставки, рассрочки до ввода в эксплуатацию, сниженные первоначальные взносы, программы trade-in, скидки на готовое жилье за наличный расчет. Параллельно – фокус на адресных программах: семейная, дальневосточная (под 2% во Владивостоке). Эти инструменты компенсируют удлинение цикла сделки и низкую конверсию бронирований.

5

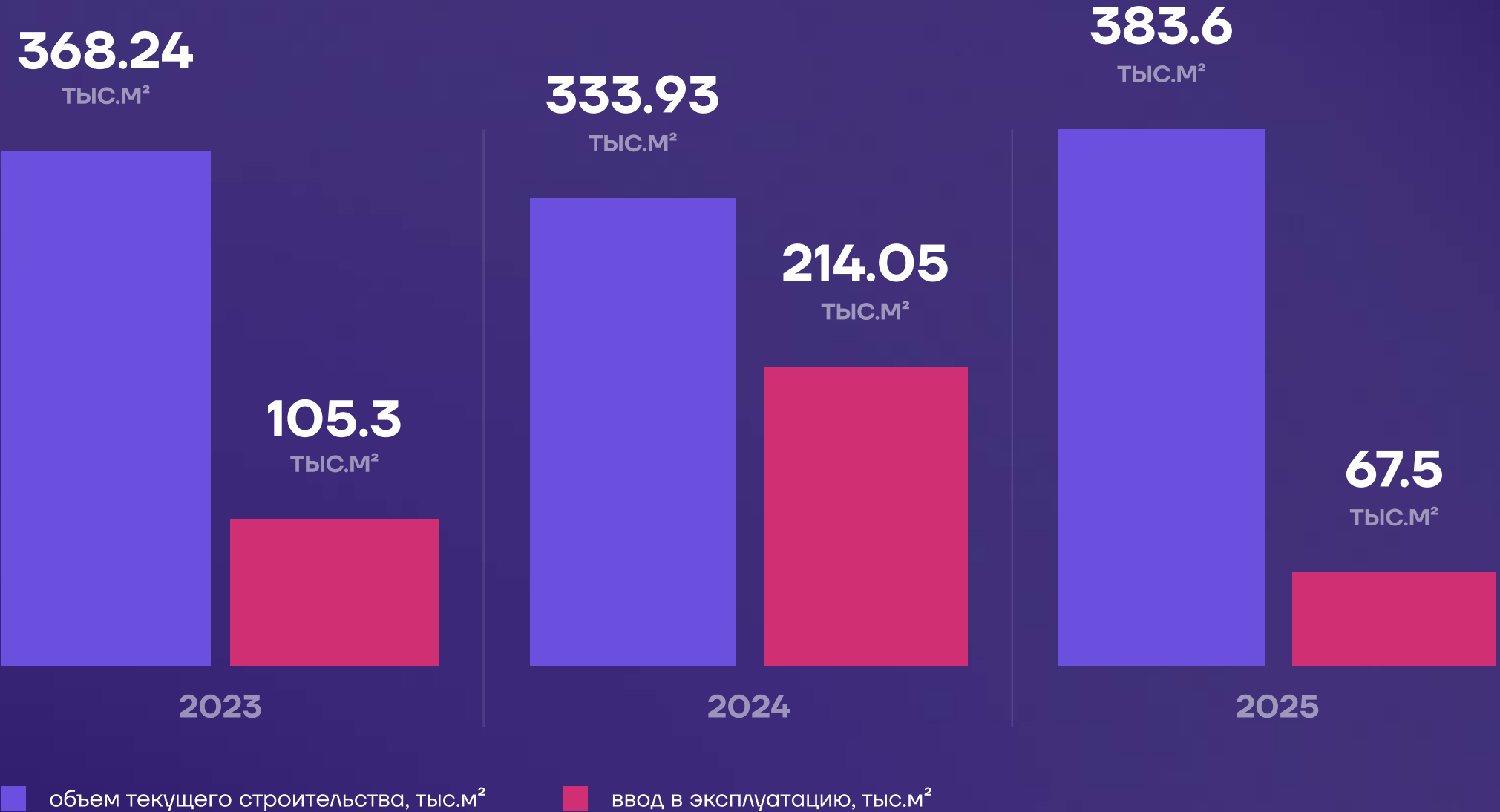
Развитие девелоперской составляющей и управление недвижимостью как отдельный вид деятельности

В рамках девелоперской деятельности Компания реализует доли в проектах финансовым партнерам, сохраняя контроль и управление. Это позволяет зафиксировать прибыль от проработки проекта и получить свободный денежный поток, который можно направить на дальнейшее развитие, либо, например, земельный участок, а также компетенции партнера-резидента в новом регионе. В 2025 году девелоперская выручка выросла в 3 раза при отрицательном гудвилле.

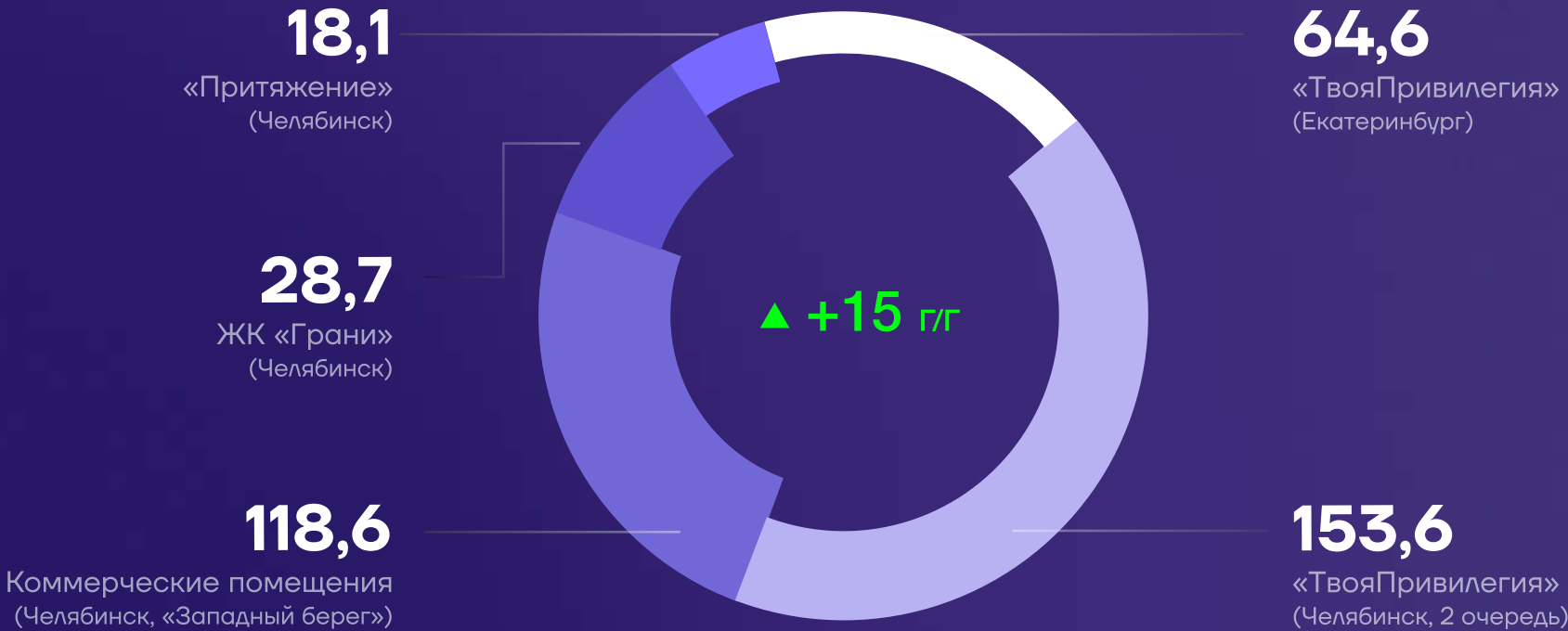
Управление недвижимостью дополняет бизнес-модель, позволяя компании контролировать полный цикл – от строительства до эксплуатации объектов, а также формирует дополнительный денежный поток от эксплуатации коммерческой недвижимости. В 2025 году доходы от аренды увеличились за год почти в 2 раза.



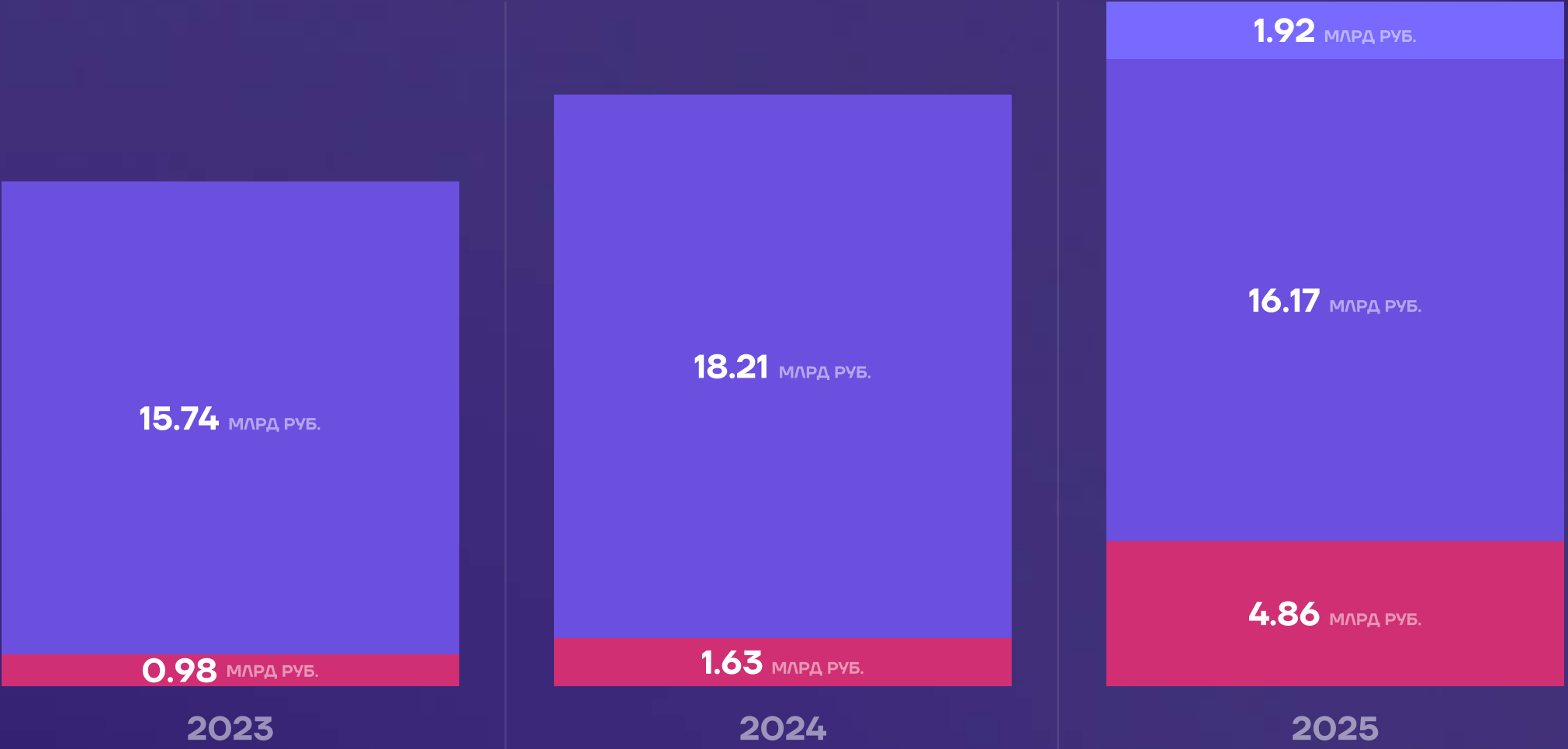
**ОПЕРАЦИОННЫЕ
ПОКАЗАТЕЛИ
ПО ТЕКУЩЕМУ
СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ВВОДУ
В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**



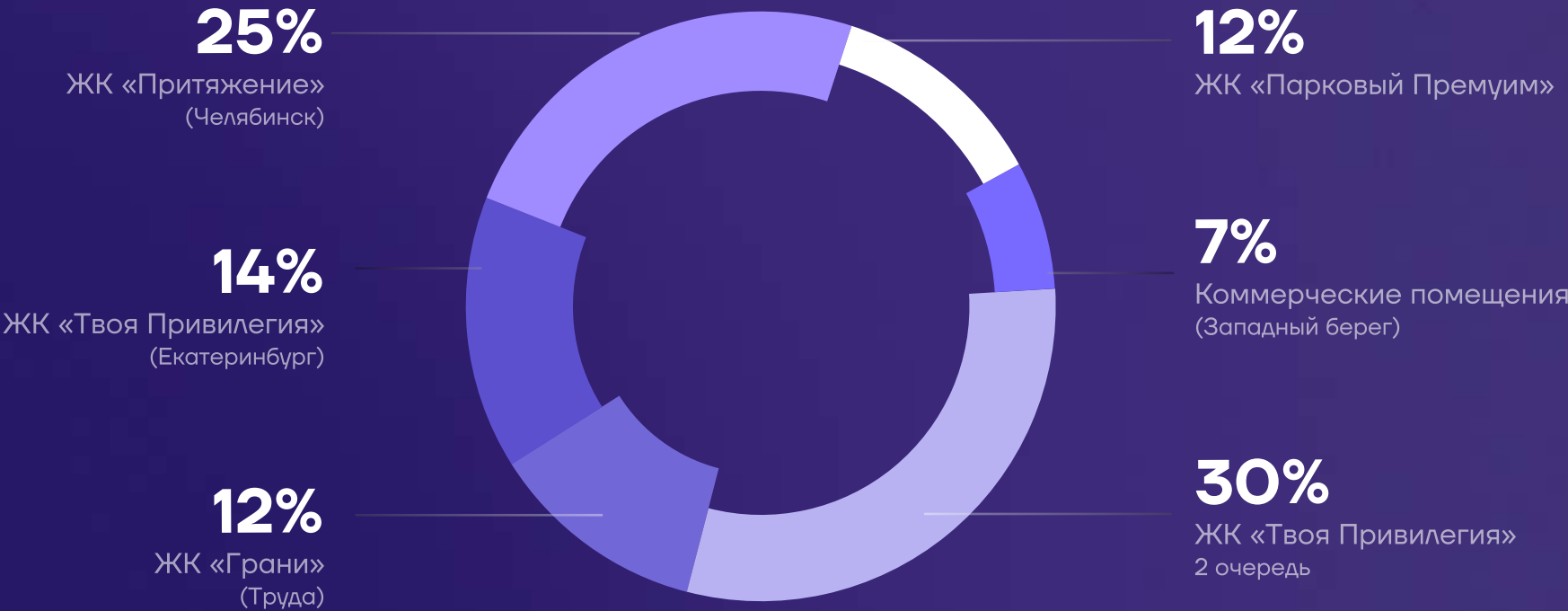
Отражает площадь жилых
и коммерческих помещений
без учета летних помещений



ДИНАМИКА
ПРОДАЖ

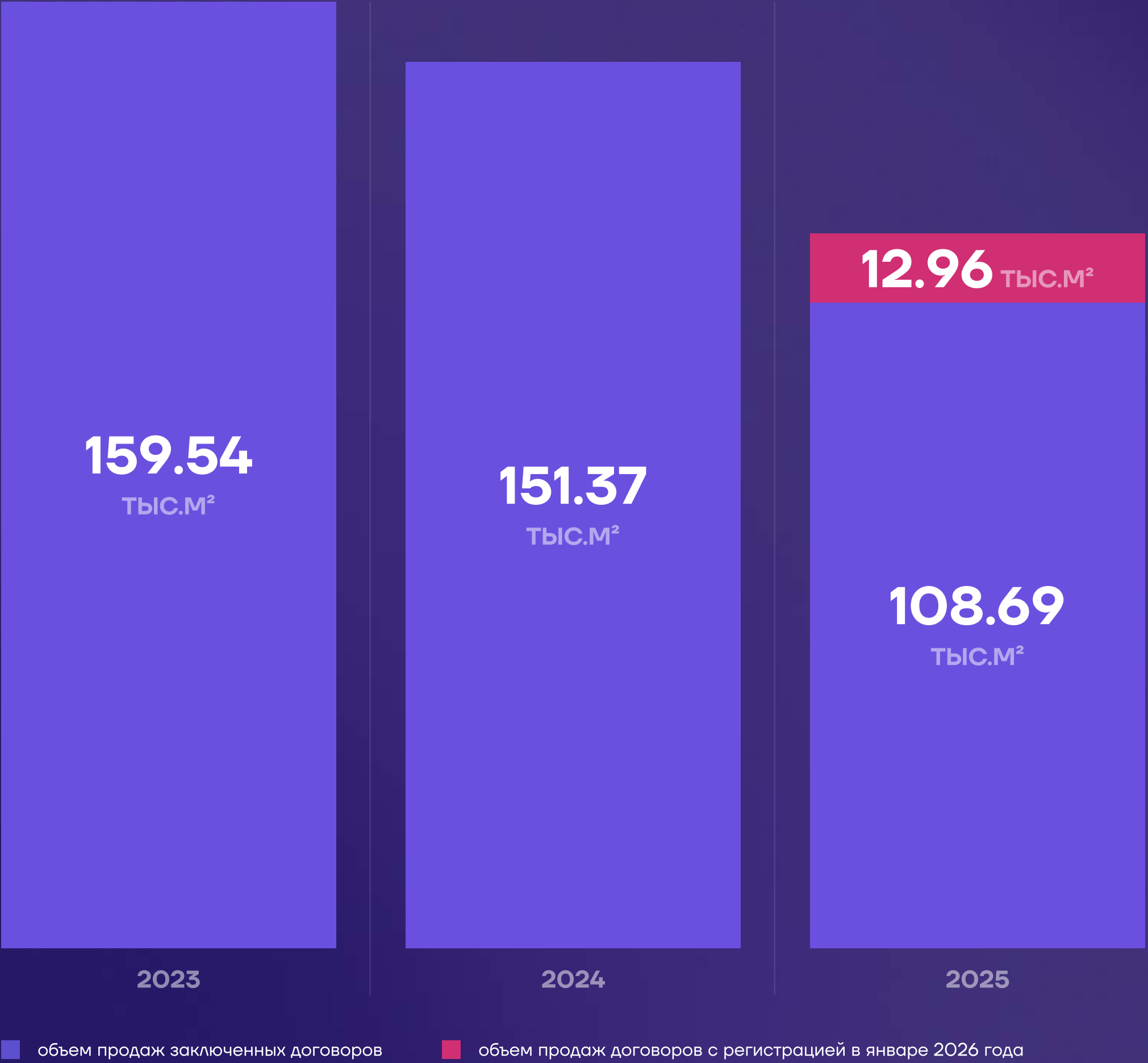


■ продажи недвижимости ■ девелоперская деятельность ■ объем продаж договоров с регистрацией в ян. 2026





**ДИНАМИКА
ПРОДАЖ
В НАТУРАЛЬНОМ
ВЫРАЖЕНИИ**





РОСТ СРЕДНЕЙ
ЦЕНЫ И ДОЛЯ
ИПОТЕКИ

▲ +24%



12 мес. 2024 г.



12 мес. 2025 г.

62%

ДОЛЯ ЗАКЛЮЧЕННЫХ ДОГОВОРОВ
С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ИПОТЕКИ

ДИНАМИКА
ФИНАНСОВЫХ
ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Финансовые результаты по консолидированной финансовой отчетности по МСФО по состоянию на 31 декабря 2025 года и за 12 месяцев, закончившихся на указанную дату, демонстрируют положительную динамику.

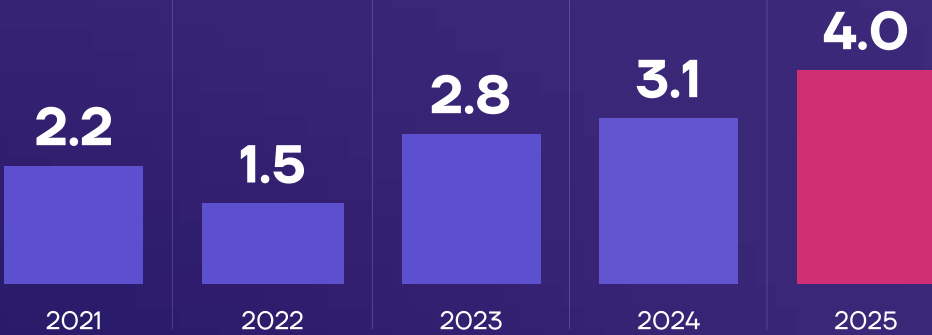
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ



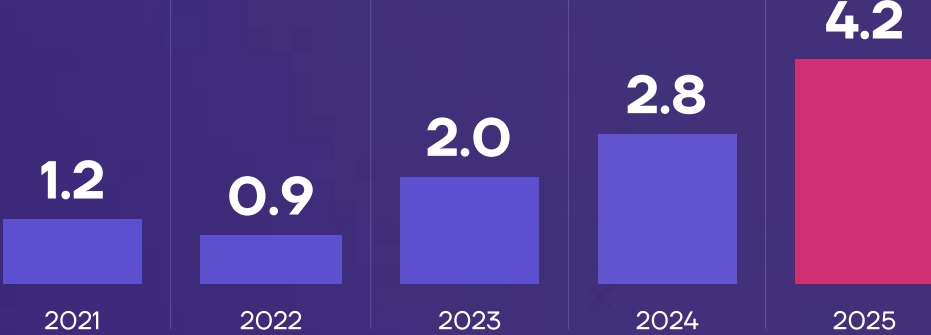
ВЫРУЧКА



ЧИСТЫЙ ДОЛГ / EBITDA



ЧИСТЫЙ ДОЛГ / КАПИТАЛ



Ключевые
финансовые показатели:

- ♦ Выручка Группы достигла 25 млрд рублей
- ♦ Чистая прибыль — 2.2 млрд рублей
- ♦ EBITDA — 9.6 млрд рублей
- ♦ Собственный капитал Группы за год вырос на 8.6%
- ♦ Отношение Чистый долг / EBITDA составило 4.0X
- ♦ Отношение Чистый долг / Собственный капитал составило 4.2X

За 2025 выручка
составила:

25 млрд ₺

(+7.2% к 2024 году), в т.ч. выручка от продажи прав реализации строительных проектов (девелоперская выручка) за тот же период выросла в 2.98 раза и составила 4.9 млрд рублей.

Группа продолжает улучшать диверсификацию по проектам. Крупнейшие проекты в структуре выручки по итогам 2025 года:

Твоя Привилегия, г. Челябинск — 32,4%,
Парковый Премиум, г. Челябинск — 12,7%,
Притяжение, г. Челябинск — 23,9%,
Твоя Привилегия, г. Екатеринбург — 16,6%,
ЖК Грани, г. Челябинск — 12,5%,
Коммерческие помещения (Западный берег), г.Челябинск — 1,8%



ВЫРУЧКА ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНОЙ И СОХРАНЯЕТ ТЕНДЕНЦИЮ К РОСТУ ДАЖЕ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ВОЛАТИЛЬНОСТИ



ВЫРУЧКА



В 2025 году поддержку выручки обеспечил рост цены реализации и увеличение объемов продаж на ключевых рынках присутствия АПРИ – в Челябинской и Свердловской областях – на фоне растущего спроса в результате постепенного улучшения макроэкономической конъюнктуры.

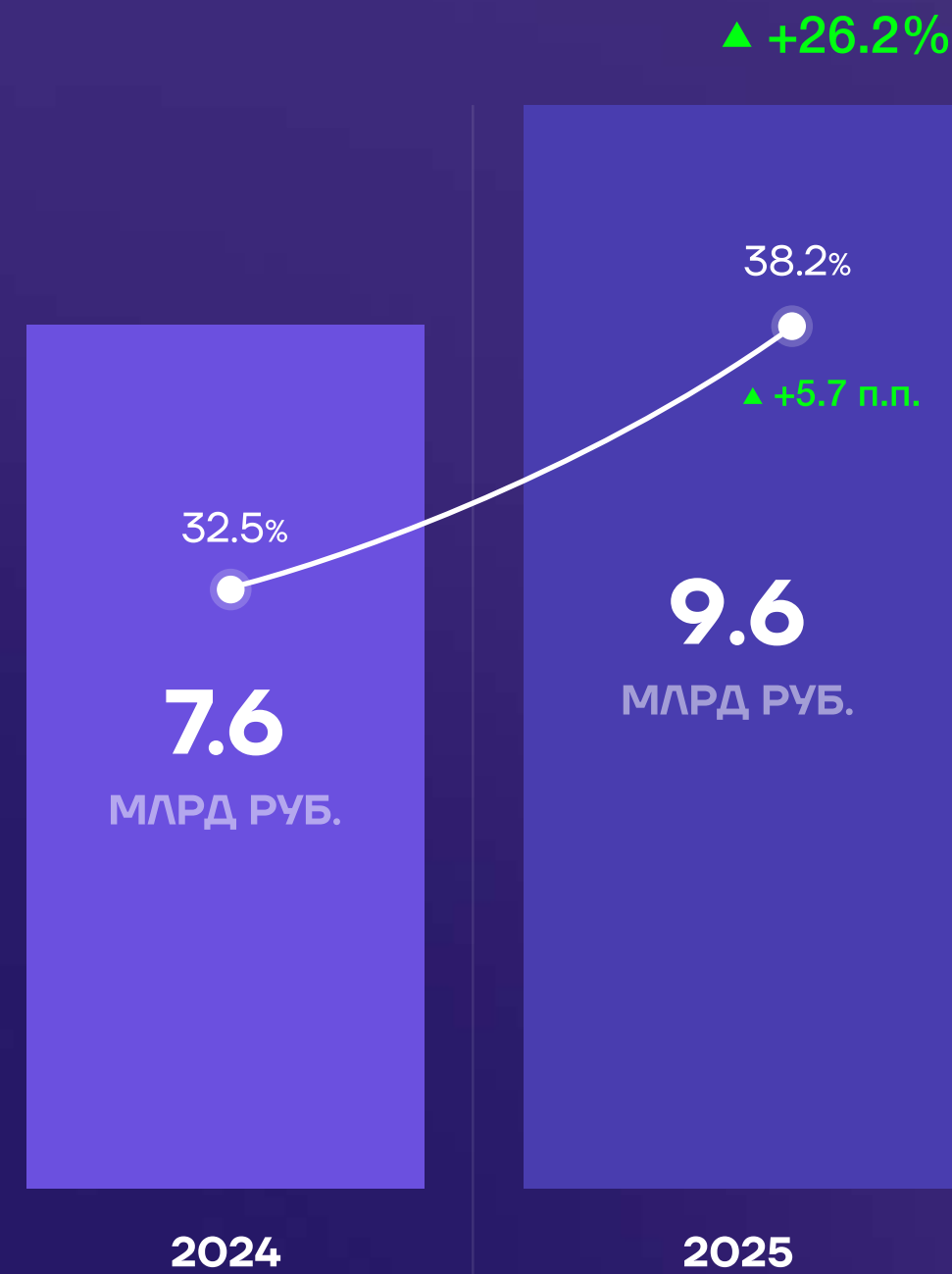
Кроме того, важный вклад в улучшение показателей внесло развитие девелоперской составляющей бизнеса и увеличение доли выручки от продаж прав реализации строительных проектов (до 19.4 % в 2025 году).

Такие сделки являются постоянной частью последовательной стратегии Группы, направленной на оптимизацию капитальных затрат и инвестиций в земельный банк.

АКЦЕНТ НА МАРЖИНАЛЬНОСТЬ



EBITDA



EBITDA составила 9.6 млрд руб. (+26,2% год к году). Рост EBITDA происходил на фоне роста выручки (+7.2%) более высокими темпами, чем себестоимость (+1.3% год к году).

Рентабельность по EBITDA достигла 38% (+5.7 п.п. год к году) вследствие роста показателя EBITDA.

АПРИ СОХРАНЯЕТ ПРИБЫЛЬНОСТЬ
ПРИ ЛЮБОЙ РЫНОЧНОЙ КОНЬЮНКТУРЕ



ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

▼ -8%



2024



2025

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ
НА АКЦИОНЕРОВ

▲ +24%



2024



2025

На протяжении многих лет Группа стабильно показывает прибыльность бизнеса. Чистая прибыль в отчетном периоде составила 2.2 млрд руб., незначительно снизившись на 8% от рекордного значения 2024 года. На динамику чистой прибыли в отчетном периоде оказывала влияние стоимость проектного финансирования, привязанного в основной части к значению ключевой ставки.

Вместе с тем чистая прибыль, приходящаяся на акционеров, выросла на 24% до 2.1 млрд руб.

КОНТРОЛИРУЕМЫЙ УРОВЕНЬ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ



СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ



КОРПОРАТИВНЫЙ ДОЛГ



ЧИСТЫЙ ДОЛГ
2025

38.2 млрд руб.

ДОЛЯ
ОБЕСПЕЧЕННОГО
ДОЛГА

80%

ЧИСТЫЙ
ДОЛГ/ЕВITDA
2025

4.5x за 9м 2025LTM
4.0 x

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ
СТАВКА
ФИНАНСИРОВАНИЯ
2025

23.5% за 9м 2025
23%



02

2.1	Обращение Председателя Совета директоров ПАО «АПРИ»	32
2.2	Структура группы компаний ПАО «АПРИ»	33
2.3	География деятельности	34
2.4	Портфель проектов	35-66
2.5	Стратегия развития	67-85
2.6	Устойчивое развитие	86-91
2.7	Обзор рынка многоквартирного жилищного строительства в РФ	92-104

**ОБРАЩЕНИЕ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
СОВЕТА
ДИРЕКТОРОВ
ПАО «АПРИ»**



Миссией группы является формирование в регионах России уровня жизни, не уступающего по качеству и инновациям – лучшим проектам федерального центра, по доступной региональному потребителю цене.

“ Очередной годовой отчет подтверждает прибыльный рост и устойчивость АПРИ в изменяющихся рыночных условиях благодаря эффективности выбранной стратегии. Мы развиваем компанию по трем бизнес-моделям. Первая – строительство жилья. Вторая – продажа долей в специализированных застройщиках, то есть финансовый девелопмент, и это наиболее маржинальное направление нашего бизнеса. Третья – создание и управление объектами туристической инфраструктуры и рекреации. По итогам 2025 года мы заметно продвинулись по каждому из этих треков.

Принципиальный момент нашей модели в том, что проекты, в которые мы привлекли инвесторов – в том числе через продажу долей, – мы ведем до их реализации. Это наша ответственность перед партнерами. Одновременно привлеченные инвестиции дают возможность расширять географию проектов и при этом не замораживать собственный капитал в земельном банке.

Девелоперская модель строительства комфортных городов с 15-минутной доступностью инфраструктуры успешно масштабируется в регионах.

Конкурентоспособность компании на новых рынках обеспечивается за счёт сбалансированного соотношения комфорта и себестоимости продукта, а финансовая устойчивость – за счёт диверсифицированной структуры источников финансирования, что минимизирует риски, связанные с колебаниями рыночного спроса и изменениями условий кредитования.

Мы видим перспективы развития наших продуктов в трёх ключевых направлениях: технологичность, дизайн и диверсификация. И мы активно работаем над этим, поддерживая непрерывный диалог с покупателями и инвесторами.

В 2026 году мы сосредоточимся на развитии проектов в новых регионах, наращивании продаж и укреплении финансовой устойчивости, сохраняя акцент на маржинальности, качестве продукта и взвешенном управлении долговым портфелем

Алексей Овакимян

Председатель совета директоров





28 Специализированных застройщиков в различных регионах присутствия группы, которые осуществляют непосредственную реализацию строительных проектов, в т.ч. в рамках деятельности по Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Основное общество Группы – ПАО «АПРИ»

- 1. ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг"
- 2. ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Привилегия"
- 3. ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Партнерс"
- 4. ООО "Специализированный застройщик "ФП Столица"
- 5. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Флай Партнерс"
- 6. ООО "Специализированный застройщик МФК "ЕХЕ"
- 7. ООО "Специализированный застройщик "45-й КВАРТАЛ"
- 8. ООО "Специализированный застройщик "Парковый Премиум"
- 9. ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-2"
- 10. ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-3"
- 11. ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-4"
- 12. ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-5"
- 13. ООО "Специализированный застройщик "Привилегия Партнерс"
- 14. ООО "Специализированный застройщик "Привилегия Партнерс-2"

- 15. ООО "Специализированный застройщик "Привилегия Партнерс-3"
- 16. ООО "Специализированный застройщик "Привилегия Партнерс-4"
- 17. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Владивосток"
- 18. ООО "Специализированный застройщик "Попов Лог"
- 19. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Флай Столица"
- 20. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Флай Центр"
- 21. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Флай Нева"
- 22. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Нева"
- 23. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Флай Эссендуки"
- 24. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Флай Курорт"
- 25. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Центр"
- 26. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ ЦЕНТР 1"
- 27. ООО "Специализированный застройщик "АПРИ ЦЕНТР 2"
- 28. ООО "Специализированный застройщик "Пригородный"

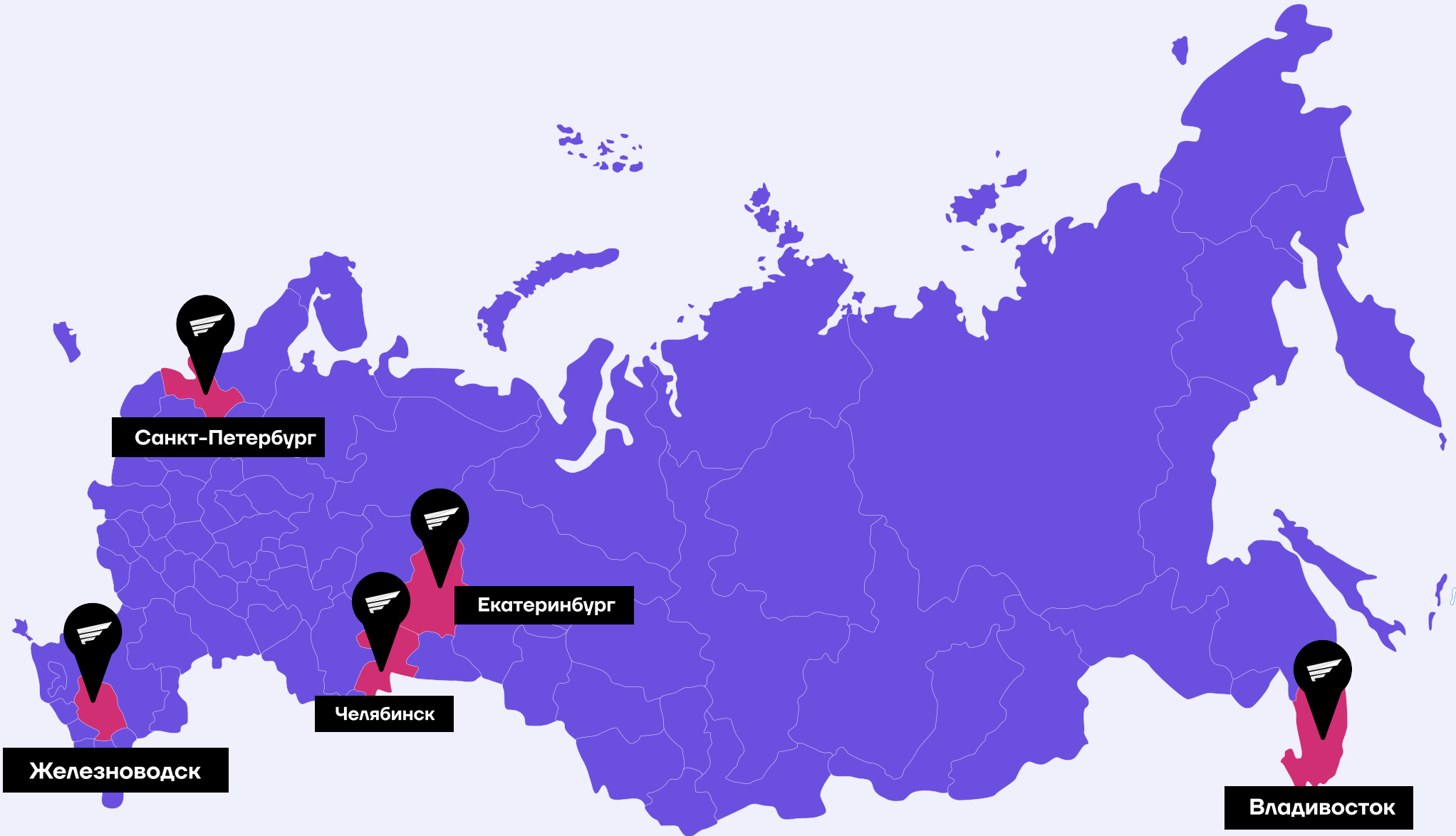
Иные общества:

- 29. ООО "ИК-Касарги" – База отдыха, имущественная компания
- 30. ООО "АПРИ Столица" - Девелопер
- 31. ООО "АПРИ Проектное бюро" – Деятельность в области архитектуры
- 32. ООО "Академия спорта" – Инфраструктурный проект
- 33. ООО "АПРИ РЕКА"- Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик
- 34. ООО "АПРИ Площадка" – Производство строительных материалов, строительные работы, подрядчик
- 35. ООО "РЕКА" – Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик

- 36. ООО "ОЗЕРО 1"– Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик
- 37. ООО "РиО" - Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик
- 38. ООО "ПЛОЩАДКА" - Производство строительных материалов, строительные работы, подрядчик
- 39. ООО "Академия хоккея А.С. Якушева" – Инфраструктурный проект
- 40. ООО "Айс" – Инфраструктурный проект

По состоянию на 31.12.2025

ГЕОГРАФИЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Челябинск	Екатеринбург	Санкт-Петербург	Владивосток	Железнодорожск
«ТвояПривилегия»	«ТвояПривилегия»	«АПРИ Нева»	«ТвояПривилегия»	Железнодорожск
«Притяжение»	«Попов Лог»			
«Парковый Премиум»	«Малый Исток»			
«ФанПарк»				
«Грани»				
Макеева / С. Юлаева				

Источник данных
по регионам: ЕИСЖС ДОМ.РФ



Проектов

16

Регионов присутствия

5

Земельный банк

2+ МЛН.М²

Построено

955.6 ТЫС.М²

Строится

383.6 ТЫС.М²



г. Челябинск

ГРАНИ



г. Челябинск

«Твоя Привилегия»



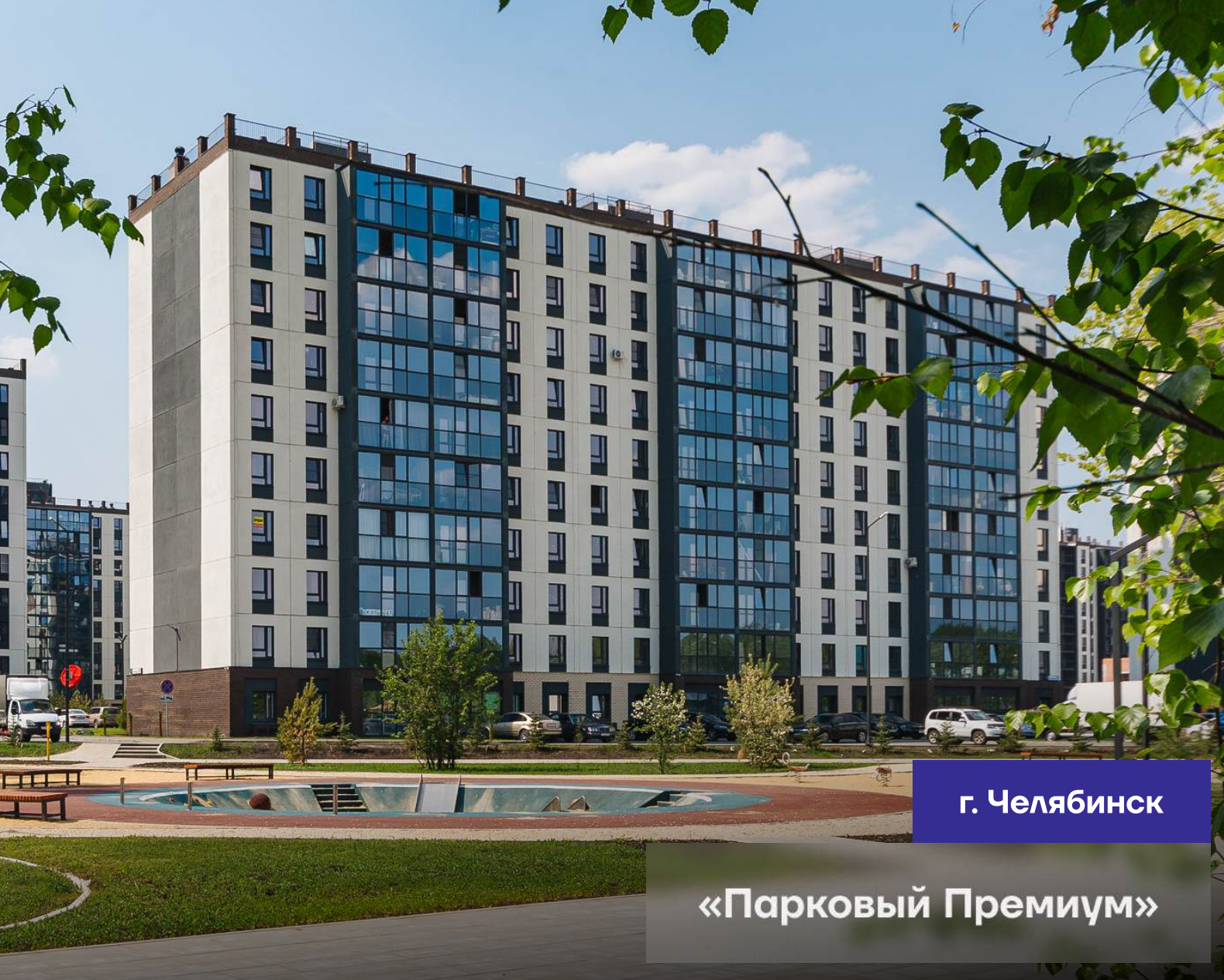
г. Челябинск

«Притяжение»



г. Челябинск

Макеева



г. Челябинск

«Парковый Премиум»



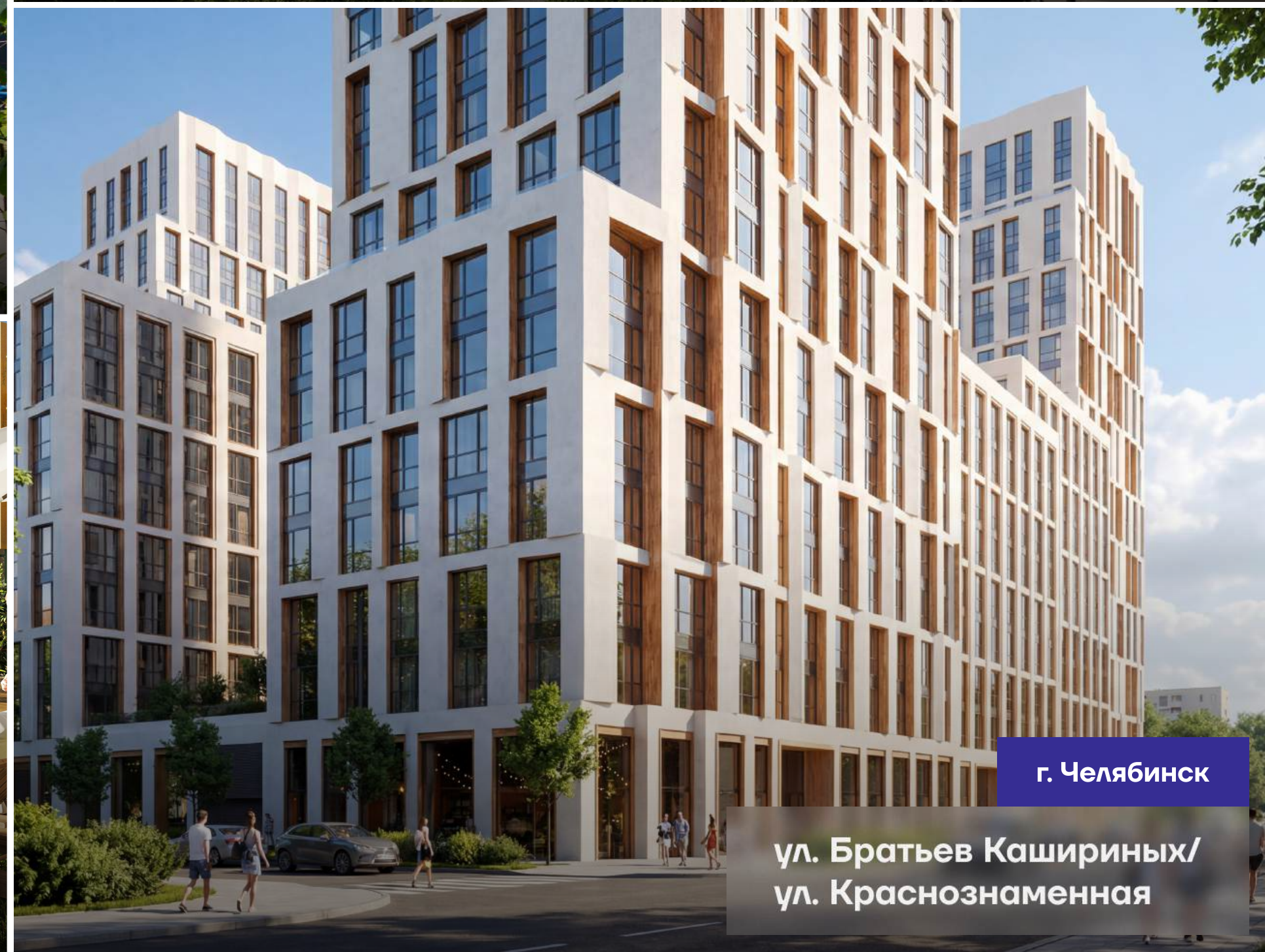
г. Челябинск

«ФанПарк»



г. Челябинск

«Казак Уральский»



г. Челябинск

ул. Братьев Кашириных/
ул. Краснознаменная



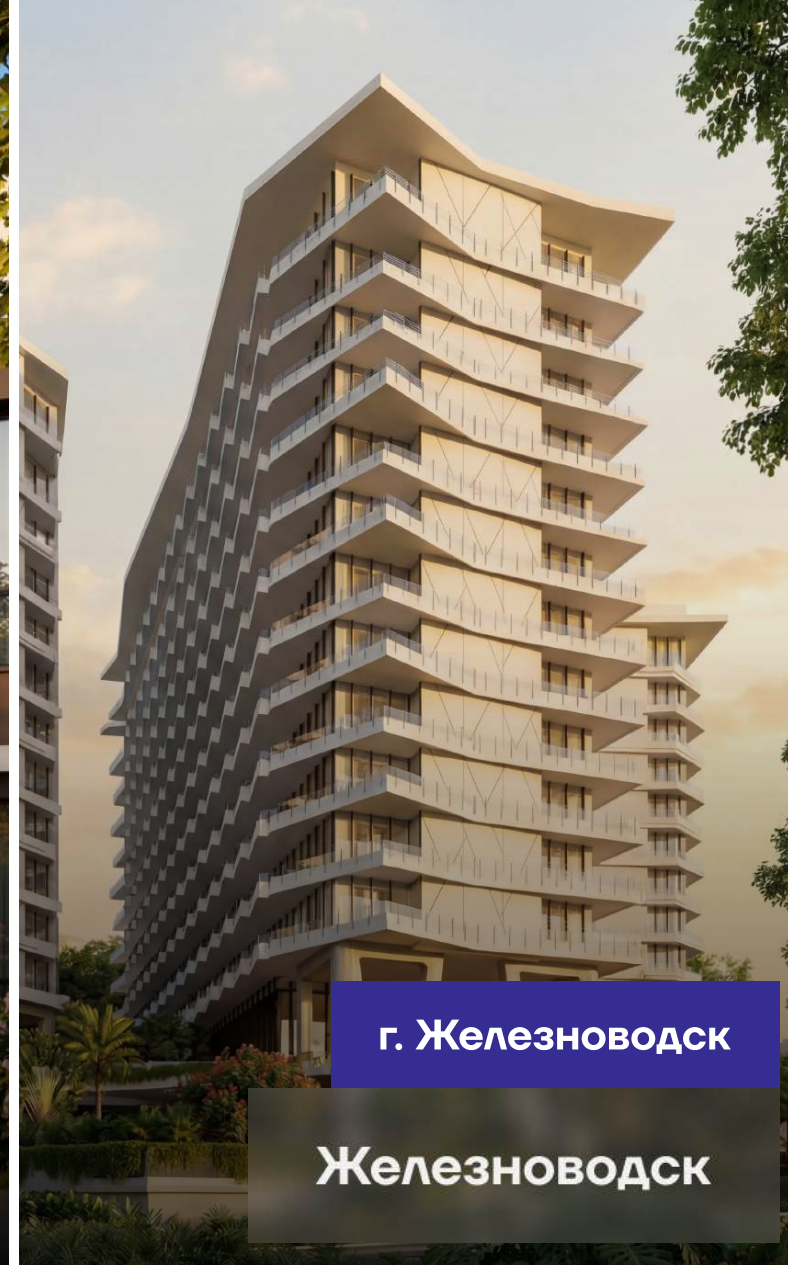
г. Екатеринбург

«Попов Лог»



г. Екатеринбург

«Малый Исток»



г. Железноводск

Железноводск



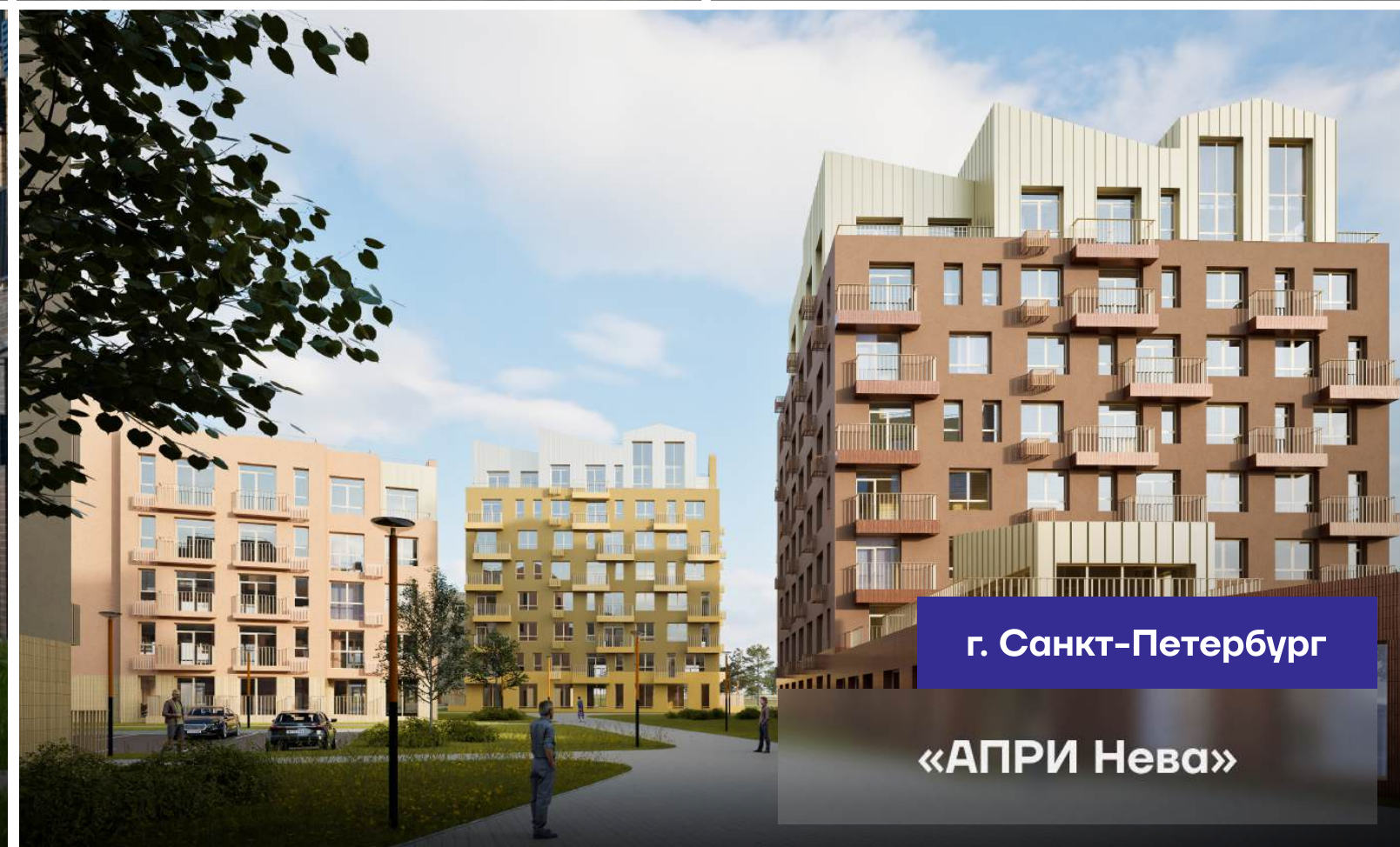
г. Владивосток

«О. Русский»



г. Екатеринбург

«Твоя Привилегия»



г. Санкт-Петербург

«АПРИ Нева»



г. Челябинск

Загородный район «Твоя Привилегия»



Первая очередь
96 домов – **завершено**

Это флагманский проект группы компаний «АПРИ». Концептуальный загородный жилой район с развитой инфраструктурой. Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Строительство стартовало в сентябре 2017 года. Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс.м² (96 жилых домов), строительство завершено. В 2022 году стартовало строительство второй очереди общей площадью более 400 тыс.м² жилья. На конец 2025г. введено в эксплуатацию 119,8 тыс.м² жилья и встроенных нежилых помещений. Период реализации второй очереди проекта: 2021–2026 гг.

Общая площадь проекта

640 000 м²

В номинации «Малоэтажные дома»

I место



ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

Наличие социальной, спортивной, торговой и досуговой инфраструктуры. В декабре 2022 года открыл свои двери муниципальный детский сад №77 на 350 воспитанников, в январе 2023 года – муниципальный "ИТ-Лицей Привилегия" на 1100 мест, продолжает работать поликлиника "Полимедика", в которой жителей принимают по полисам ОМС.

В 2023 году на территории загородного района построили сразу два крупных спортивных объекта – Академию спорта и фитнес-центр «Bright Fit». С каждым годом все активнее развивается торговая инфраструктура, на территории ЖК работают крупные федеральные сетки гипермаркетов (ЛЕНТА, Магнит, Магнит-Косметик), открыты аптеки, магазины у дома, салоны красоты, пункты доставки, частные образовательные центры и прочее.



2 очередь





ПРЕМИУМ



г. Челябинск

«Парковый Премиум»

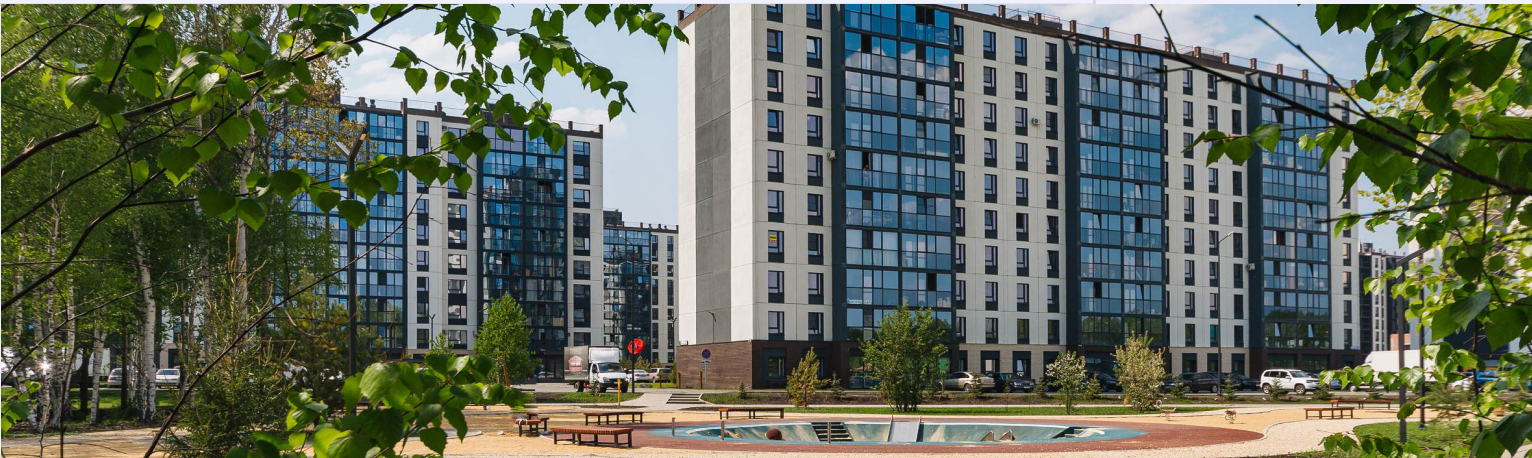


Жилой комплекс, состоящий из 21 десятиэтажного многоквартирного жилого дома. Экологически чистое направление, 5 минут до города, большие детские и спортивные площадки делают «Парковый Премиум» комфортным для семейного проживания. Ценовая категория жилья – «Комфорт». Все жилые дома проекта построены и сданы, завершение благоустройства и инфраструктуры планируется в 2026 году.

Введен в эксплуатацию
21 жилой дом

Общая площадь проекта

186 400 м²



ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

В проекте реализуются элементы, которые привычнее всего видеть в новостройках Бизнес- класса – облицовка фасада первого этажа клинкерным кирпичом, панорамные окна, парадные с благородной дизайнерской отделкой, улучшенные лифтовые кабины.

Для безопасности жителей вся территория ЖК огорожена, въезд осуществляется только через специально оборудованное КПП, дворы реализованы по концепции "без машин", в 2022 году завершилось строительство большого спортивно-игрового сквера с современными детскими игровыми площадками и открытой зоной воркаут, а в 2023 году ввели в эксплуатацию отдельное двухэтажное здание, где расположились два сетевых магазина, а также представители малого формата торговли.

В 2024 году на территории комплекса открыла двери государственная поликлиника. В 2025 году начал работу современный муниципальный детский сад на 278 детей.

ПРИТЯЖЕНИЕ



г. Челябинск



«Притяжение»



Загородный жилой комплекс из разноэтажных жилых домов.
Первый комплекс комфорт-класса, находящийся в 20 минутах езды от центра Челябинска, с горнолыжной трассой, массой спортивных пространств и парком аттракционов в шаговой доступности.



Период реализации
проекта: 2022-2027

Общая площадь проекта

250 000 м²

Введен в эксплуатацию

149 500 м²

ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

Все дома на территории проекта будут обладать повышенной энергоэффективностью за счет пятислойных стен, жилой комплекс будет иметь собственный выход в всесезонный мультикурорт «ФанПарк».

Вся территория проекта будет объединена единой вело-пешеходной аллеей. Парадные будут иметь дизайнерскую отделку и эргономичные места общего пользования.



г. Челябинск

«Грани»

Проект строительства уникального жилого комплекса в самом центре города Челябинска. Проект будет включать несколько домов с жилой и коммерческой недвижимостью, расположенных в шаговой доступности от центрального парка и городского бора.

Ценовая категория жилья – «Бизнес».

Период реализации проекта: 2023-2028

Общая площадь проекта

Более **50 000 м²**



В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта.

Проект состоит из 2-х очередей строительства. В настоящее время реализуется 1 этап строительства, который предусматривает строительство 4-х жилых домов разной этажности (от 3 до 20), с площадью жилых помещений 19,7 тыс. кв. м., подземного паркинга и комплекса коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны.

Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв. 2026, а полностью объект будет сдан в 2028 году.



2 очередь



МАКЕЕВА / УНИВЕРСИТЕТСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ



Жилая застройка на пересечении ул. Академика Макеева и ул. Салавата Юлаева (г. Челябинск).

Проектом предполагается перспективная застройка, предназначенная для размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения на единой территории, а также инфраструктуры, необходимой для функционирования таких объектов в точках развития высотного строительства.

Объект представляет собой многоквартирный жилой дом переменной этажности с подземной парковкой, встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения, а также эксплуатируемой кровлей стилобата с целью размещения делового пространства. Благоустройством территории предусмотрены различные формы досуга и отдыха: детские площадки, прогулочные зоны, спортивные площадки.

В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.



г. Челябинск



Проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв. м жилья.

Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку.



г. Екатеринбург

Общая площадь
проекта:

11 000 м²



г. Екатеринбург

Загородный район «Твоя Привилегия»



Период реализации
проекта: 2022-2026

Это масштабирование флагманского проекта малоэтажного строительства на рынок соседнего региона. В настоящее время ведется строительство первой очереди. В рамках реализации проекта заключен договор на проектное финансирование с ПАО «Сбербанк».

В 2025 году завершено строительство двух жилых домов первой очереди проекта «ТвояПривилегия» в Академическом. Общий объем ввода первой очереди составил 41 тыс.м² жилья и встроенных нежилых помещений.

Общая площадь проекта

105 000 м²

В номинации «Лучший жилой комплекс-новостройка в Уральском ФО, среднеэтажные дома».

I место

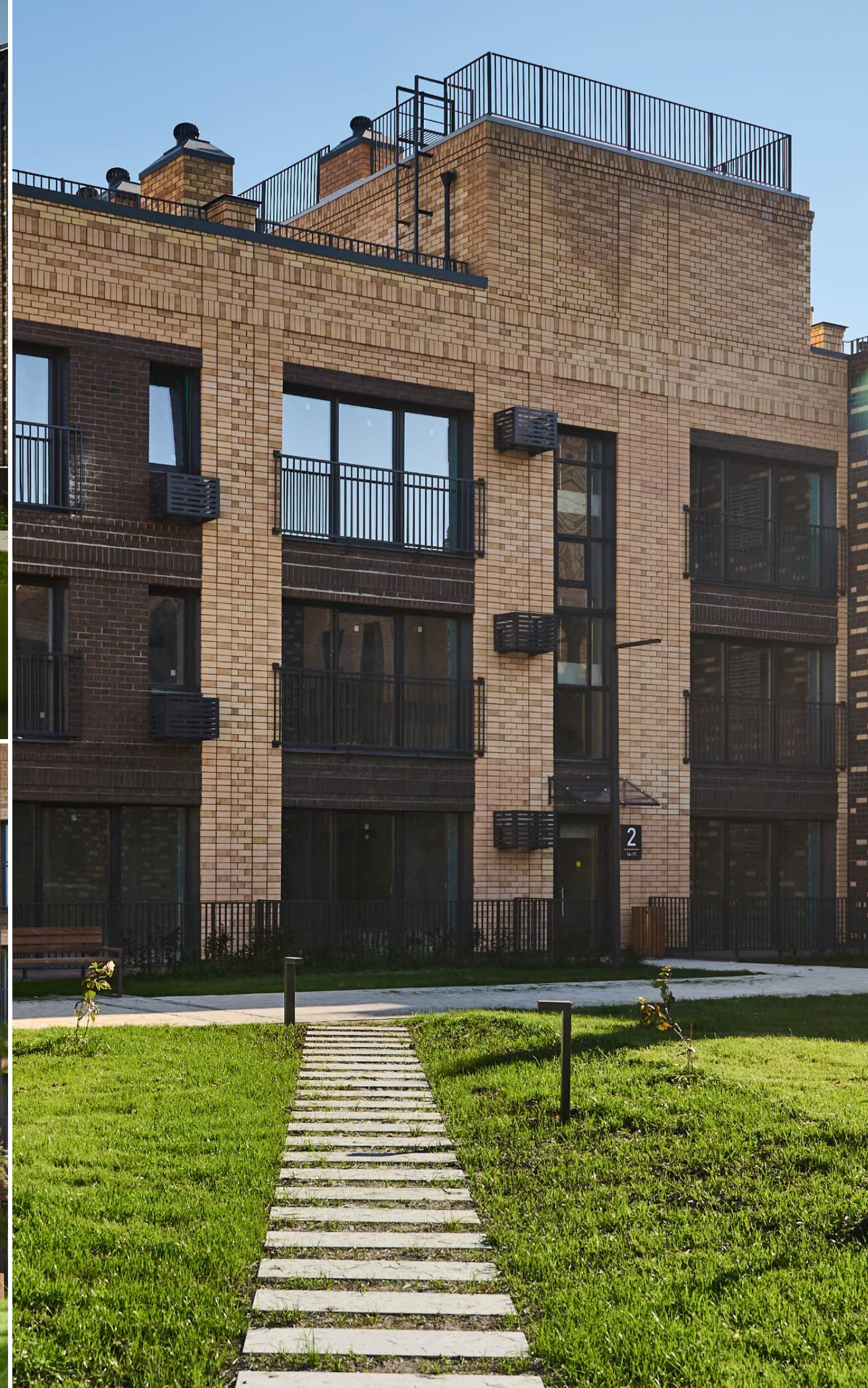


ОСОБЕННОСТИ ПРОЕКТА:

«ТвояПривилегия» в Академическом — это малоэтажная застройка, квартиры с террасами на первом этаже или крыше, двухуровневые квартиры и квартиры с собственным входом, дворы без машин, что делает «Привилегию» в Екатеринбурге привлекательным местом для жизни.



ТвояПривилегия





г. Владивосток

Загородный район «Твоя Привилегия»



Период реализации
проекта: 2022-2028

Проект комплексного развития территории на О. Русский, г. Владивосток.
Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона
в формате флагманского проекта Группы «ТвояПривилегия» в ценовом
сегменте «Комфорт», включающего жилье с видовыми квартирами и
коммерческие помещения.

Заклучен договор с Банком «Дом.РФ» на проектное финансирование.
Проект находится в активной стадии строительства первой очереди.

Общая площадь первой очереди

20 500 м²







Проект строительства жилого микрорайона в Свердловской области
в ценовом сегменте «Комфорт».

Проект предусматривает возведение 974,5 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений.
Включает 3 образовательных центра на 1200 школьников и 350 воспитанников детского сада
в каждом и отдельно 2 детских сада на 350 мест; медицинский центр, академию спорта,
образовательный центр (досуговый), библиотеку, пожарное депо, торгово-развлекательный
центр и иную коммерческую недвижимость.

В настоящее время ведутся работы по утверждению градостроительной документации,
проектированию и получению разрешений на строительство



г. Екатеринбург

Общая площадь
проекта:

974 500 м²



г. Челябинск

Всесезонный мультикурорт «ФанПарк»

Проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в г. Челябинск.

Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях. В 2025 году проект был одобрен Министерством экономического развития РФ по федеральной программе льготного кредитования, в рамках которой ВТБ предоставит финансирование в объеме 7,2 млрд рублей.

Общая площадь курорта

63,3 Га



На текущий момент на спортивном склоне (тюбинг и трасса для обучения лыжи/сноуборд) запущена малая гора, работает тюбинговая трасса и малая трасса для катания на лыжах и сноуборде, открыт прокат и предоставляются услуги инструкторов. В летнем режиме будет работать тюбинг (установлено всесезонное покрытие).

По большому склону завершены проектные работы, ведется отсыпка тела большой горы. Яхт-клуб позволяет принимать соревнования федерального уровня. В парке аттракционов заканчивается монтаж аттракционов и инженерных сетей. В проектировании находятся объекты строительства — акватермальный и гостиничный комплекс, выполнена геология.







г. Железноводск

Железноводск



Проект в историческом центре города Железноводска рядом с Лермонтовским бьюетом. Проект предусматривает возведение более 40 тыс. кв. м недвижимости, включающую апартаменты и рекреационно – оздоровительные объекты в ценовом сегменте «Комфорт».

В 2024 году заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование. В 2025 году проект прошел проектирование и готовится к получению разрешений на строительство.

Период реализации проекта: 2024-2027

Общая площадь проекта

Более **40 000 м²**





Период реализации
проекта: 2024-2031



Проект жилищного строительства в Ленинградской области, граничащий с городом Петергоф в пригороде г. Санкт-Петербурга. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона более 150 тыс. кв. м жилья в скандинавском стиле. Ценовой сегмент — «Комфорт».

В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование.



г. Санкт-Петербург

Общая площадь
проекта:

150 000 м²



Проект строительства современного жилого квартала в историческом центре города Челябинска с реконструкцией объектов культурного наследия. Общая площадь проекта – 31 тыс. м² В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.



г. Челябинск

Общая площадь
проекта:

31 000 м²

**БРАТЬЕВ
КАШИРИНЫХ И
КРАСНОЗНАМЕННОЙ**



Жилая застройка на пересечении ул. Братьев Кашириных и ул. Краснознаменная (г. Челябинск) – проект строительства жилого квартала в популярном и насыщенном инфраструктурой районе города Челябинска. Общая площадь проекта – 35,75 тыс. кв. м. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.



г. Челябинск

Общая площадь
проекта:

35 750 м²



Стратегия АПРИ предполагает строительство (масштабирование) «новых комфортных городов» (районов) с современной инфраструктурой в регионах России, где существует потребность в жилье. Это:

Регионы с растущим производственным потенциалом;

Регионы с растущим туристическим потенциалом.

Для обеспечения скорости масштабирования проектов, компании необходимо:

- иметь «земельный банк» в целевых регионах развития;
- обеспечивать коммуникации с потребителями и органами власти в регионах присутствия;
- обеспечивать быструю оборачиваемость капитала без «замораживания» долгосрочных инвестиций в «земельный банк».

Стратегия развития «новых комфортных городов» предполагает строительство крупных микрорайонов вблизи (или внутри) существующих агломераций с одновременным строительством всей необходимой для жизни современной инфраструктуры (образование, спорт, досуг и рекреация, рабочие места). С целью реализации сформулированных планов в финансовой модели АПРИ предусмотрены и реализуются следующие параметры финансирования:

- ◆ Привлечение местного партнера для реализации проектов в регионах.
- ◆ Получение частичного бридж-финансирования на приобретение земельных участков.
- ◆ Получение проектного финансирования на строительство жилья.
- ◆ Привлечение облигационных займов для одновременного финансирования строительства инфраструктуры.
- ◆ Продажа неконтролирующей доли в проекте финансовому инвестору с реализацией проекта под управлением АПРИ.
- ◆ Реализация жилой недвижимости одновременно с коммерческими и инфраструктурными объектами.



Такая модель позволяет обеспечить одновременно:

- достижение максимального уровня комфорта и удовлетворенности покупателей недвижимости;
- получение справедливой стоимости недвижимости в новых локациях без дисконтов на отсутствие инфраструктуры;
- своевременное финансирование проектов;
- наличие достаточного земельного банка без «замороженных» долгосрочных инвестиций на его формирование.

Таким образом, компанией собран «земельный банк» в размере 2,5 миллионов квадратных метров проектируемого жилья в 5 регионах России без «замороженных на его приобретение денежных средств. Инвестиции на приобретение участков – возвращены в компанию через продажу долей в спецзастройщиках.

АПРИ

Девелопер нового поколения, создающий не только квадратные метры, но и полноценную среду для жизни

КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИЙ

АПРИ развивает модель «Пятиминутных городов» – масштабных жилых комплексов с малоэтажной застройкой и собственной инфраструктурой.

Разработка, внедрение и введение в эксплуатацию комплексного продукта с полноценной инфраструктурой в регионах с государственной поддержкой жилищной сферы.

Акцент на регионах с высоким промышленным потенциалом и востребованностью инфраструктуры. Фокус на «недооцененные» туристические регионы с высоким потенциалом.

ЭФФЕКТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КАПИТАЛОМ

Компания не «замораживает» деньги в земле, практикуя:

- партнерство с финансовыми инвесторами по существующим проектам в качестве акционера;
- последующую реализацию доли финансовым институтам и инвестиционным компаниям.

ДИВЕРСИФИКАЦИЯ ПОРТФЕЛЯ

В отличие от ряда девелоперов, АПРИ диверсифицируется по нескольким направлениям: жилье комфорт-класса, жилье бизнес-класса, курортная и коммерческая недвижимость.

Параллельно АПРИ развивает проекты в разных регионах – это снижает зависимость от одного рынка и ускоряет рост.

«УМНАЯ» СТРАТЕГИЯ ПРОДАЖ

АПРИ формирует модель, в которой девелопер зарабатывает не просто стройкой, а умением подстраиваться под финансовые и строительные циклы так, чтобы маржа оставалась стабильной.



АПРИ

Девелопер нового поколения, создающий не только квадратные метры, но и полноценную среду для жизни



ВЕРХНЕУРОВНЕВАЯ
СТРАТЕГИЧЕСКАЯ
ЦЕЛЬ АПРИ



АПРИ рассматривает свое присутствие в целевых регионах развития до 10% доли рынка, что позволит в достаточной степени масштабировать проекты, не создавая дискомфорта местным застройщикам.



Войти к **2028 году в топ-10 девелоперов России** с портфелями проектов за пределами столиц



Расширить количество регионов присутствия до 10



БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ

Предпосылки по объему продаж:

- Рост за счет новых проектов/регионов, анализ и формирование структуры продаж с учетом новых рынков
- Прогноз снижения ключевой ставки
- Увеличение объемов строительства коммерческой недвижимости и апартаментов с гостиничной функцией
- ЗПИФы как инструмент продаж по коммерческой недвижимости и апартаментам
- Новые элементы маркетинговой стратегии к каждому проекту, сетевой маркетинг и пр.

КОНСЕРВАТИВНЫЙ СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ

Предпосылки по объему продаж:

- Рост за счет новых проектов/регионов, анализ и формирование структуры продаж с учетом новых рынков

ОПТИМИСТИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ РАЗВИТИЯ

Предпосылки по объему продаж:

- Рост за счет новых проектов/регионов, анализ и формирование структуры продаж с учетом новых рынков
- Прогноз снижения ключевой ставки

Решением Совета директоров ПАО «АПРИ» (протокол №21/25 от 31 июля 2025 года) актуализирована и утверждена Корпоративная стратегия ПАО «АПРИ» (размещена на Портале для инвесторов ПАО «АПРИ» по ссылке: <https://ir.apri-group.ru/upload/iblock/bcd/bcd6d6c3b30c9ba77b3bb05f8a89b5c6.pdf>), определяющая основные направления развития Группы, стратегические инициативы, маркетинговую стратегию, в том числе подробный анализ рынка и конкурентный анализ, а также официально закрепляет приверженность целям устойчивого развития.



Направление 1

Курс на реализацию
утвержденной стратегии

- продолжаем выбор новых участков и регионов
- акцент на комплексном развитии территорий
- мультиформатные проекты со строительством курортных комплексов

По результатам исследования Единого ресурса застройщиков (ЕРЗ), в 2025 году средняя площадь квартир в российских новостройках составила **48,8 м²**

Для приобретения квартиры средней площади в Челябинской области потребуется 78 средних заработных плат или средняя зарплата за 6,5 лет.

Доступность жилья в регионах присутствия



Источник: Росстат ЕМИСС



Направление 2

Дальнейшая
диверсификация
деятельности

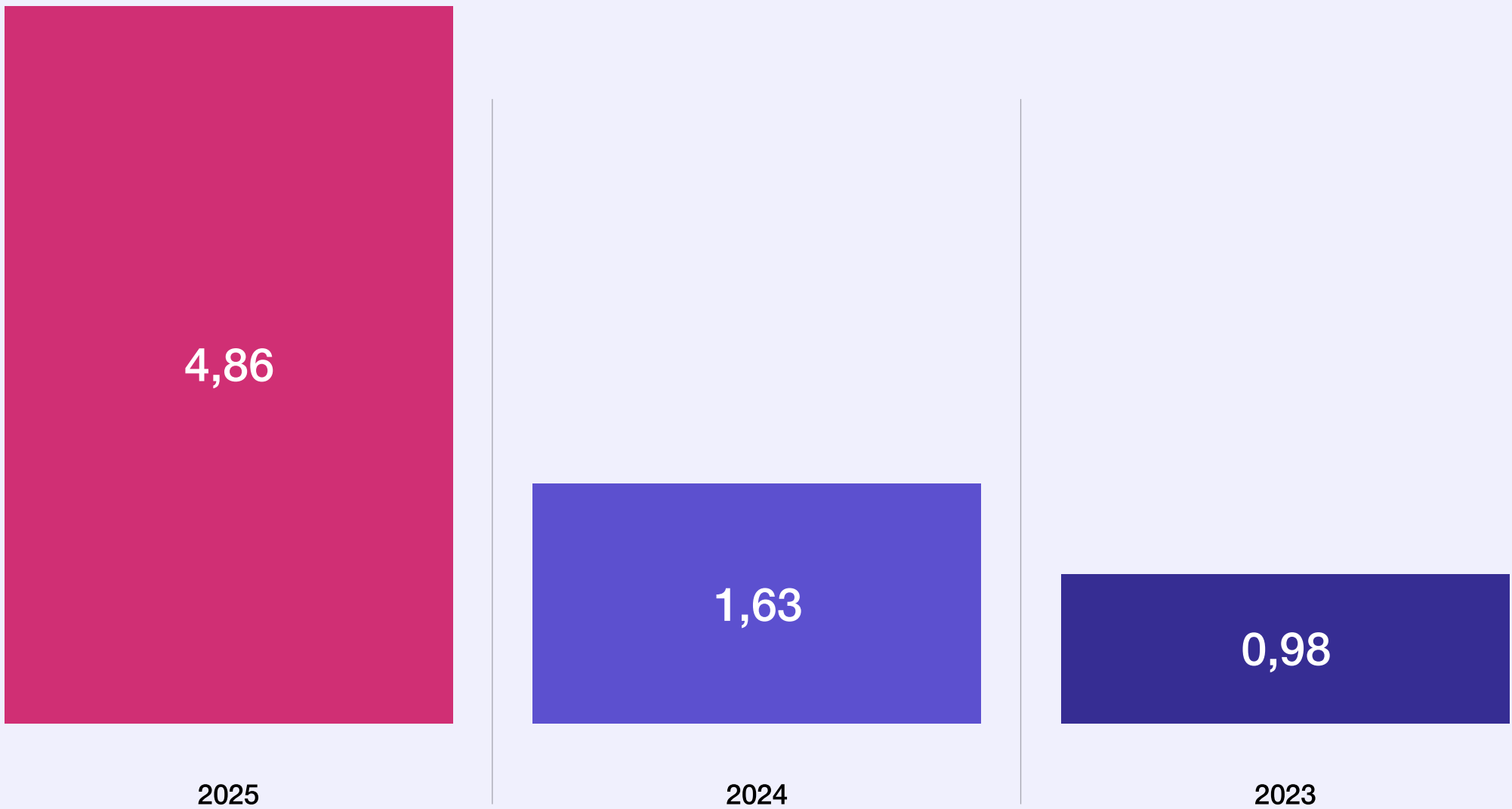
- строительство разноформатной недвижимости в нескольких регионах присутствия
- развитие девелоперской составляющей
- управление недвижимостью как отдельный вид деятельности

В 2025 г. девелоперская выручка выросла в 3 раза при отрицательном гудвилле.

В 2025 г. доходы от аренды увеличились за год почти в 2 раза.

План по доходам от управления проектом ФанПарк с 2027 года (первый год эксплуатации) составит около 1,8 млрд руб. в год по базовому сценарию развития*.

Девелоперская деятельность, млрд руб.



*Данная информация не содержит и не подразумевает предоставления гайденса (прогноза Компании по будущим финансовым результатам) и носит исключительно информационный характер

Источник: КФО по МСФО на 31.12.2025 (за 2025 год)

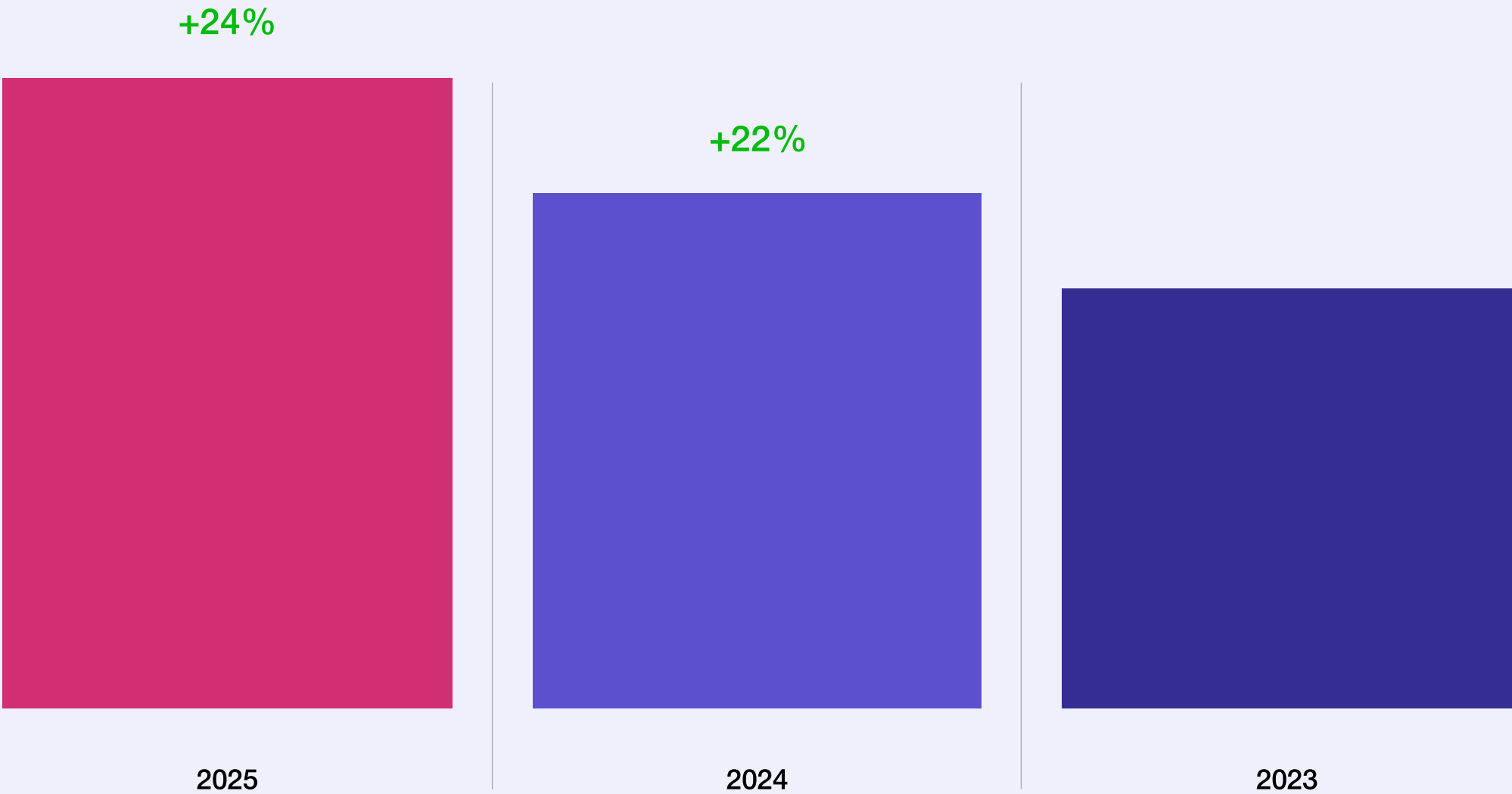


Направление 3

Строительная
составляющая

- проекты в высокой степени готовности и полностью готовые обеспечивают сильную позицию на рынке
- рост цен соизмерим со средневзвешенной ставкой
- короткий цикл строительства в текущее время является преимуществом, поэтому основная переменная для планирования – объем продаж

Динамика роста цен в проектах ГК АПРИ, тыс. руб.



Источник: КФО по МСФО на 31.12.2025 (за 2025 год) и данные Компании за 2025 год

РЕАЛИЗАЦИЯ
СТРАТЕГИИ



Компания демонстрирует рост и развитие по всем ключевым показателям и стратегическим направлениям, а также существенное улучшение ключевых финансовых показателей

	2023	2024	2025
Выручка, млрд руб.	6.6	23.3	25.0
Чистая прибыль, млрд руб.	1.8	2.4	2.2
EBITDA, млрд руб.	3.6	7.6	9.6
Стоимость активов, млрд руб.	33.9	61.5	72.8
Капитал, млрд руб.	5.3	8.5	9.2
Чистый долг/ EBITDA	2.8	3.1	4.0

Существенно улучшились ключевые финансовые показатели



ВЫРУЧКА ОСТАЕТСЯ СТАБИЛЬНОЙ И СОХРАНЯЕТ ТЕНДЕНЦИЮ К РОСТУ ДАЖЕ В УСЛОВИЯХ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ВОЛАТИЛЬНОСТИ



ВЫРУЧКА



В 2025 году поддержку выручки обеспечил рост цены реализации и увеличение объемов продаж на ключевых рынках присутствия АПРИ – в Челябинской и Свердловской областях – на фоне растущего спроса в результате постепенного улучшения макроэкономической конъюнктуры.

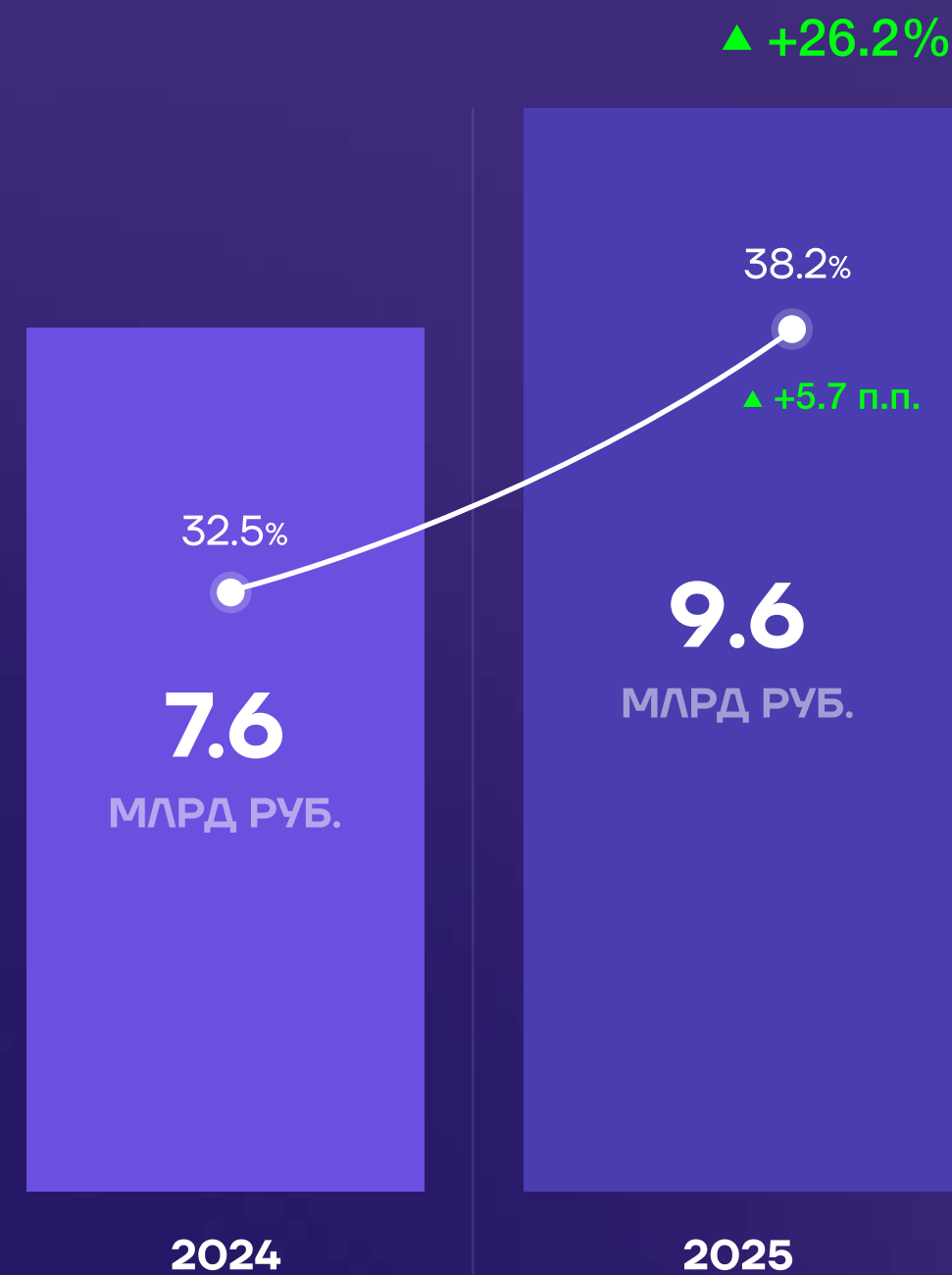
Кроме того, важный вклад в улучшение показателей внесло развитие девелоперской составляющей бизнеса и увеличение доли выручки от продаж прав реализации строительных проектов (до 19.4 % в 2025 году).

Такие сделки являются постоянной частью последовательной стратегии Группы, направленной на оптимизацию капитальных затрат и инвестиций в земельный банк.

АКЦЕНТ НА МАРЖИНАЛЬНОСТЬ



EBITDA



EBITDA составила 9.6 млрд руб. (+26,2% год к году). Рост EBITDA происходил на фоне роста выручки (+7.2%) более высокими темпами, чем себестоимость (+1.3% год к году).

Рентабельность по EBITDA достигла 38% (+5.7 п.п. год к году) вследствие роста показателя EBITDA.

АПРИ СОХРАНЯЕТ ПРИБЫЛЬНОСТЬ
ПРИ ЛЮБОЙ РЫНОЧНОЙ КОНЬЮНКТУРЕ



ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ

▼ -8%



2024



2025

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ
НА АКЦИОНЕРОВ

▲ +24%



2024



2025

На протяжении многих лет Группа стабильно показывает прибыльность бизнеса. Чистая прибыль в отчетном периоде составила 2.2 млрд руб., незначительно снизившись на 8% от рекордного значения 2024 года. На динамику чистой прибыли в отчетном периоде оказывала влияние стоимость проектного финансирования, привязанного в основной части к значению ключевой ставки.

Вместе с тем чистая прибыль, приходящаяся на акционеров, выросла на 24% до 2.1 млрд руб.

КОНТРОЛИРУЕМЫЙ УРОВЕНЬ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ



СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ



КОРПОРАТИВНЫЙ ДОЛГ



ЧИСТЫЙ ДОЛГ
2025

38.2 млрд руб.

ДОЛЯ
ОБЕСПЕЧЕННОГО
ДОЛГА

80%

ЧИСТЫЙ
ДОЛГ/ЕВITDA
2025

4.5x за 9м 2025LTM

4.0 x

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ
СТАВКА
ФИНАНСИРОВАНИЯ
2025

23.5% за 9м 2025

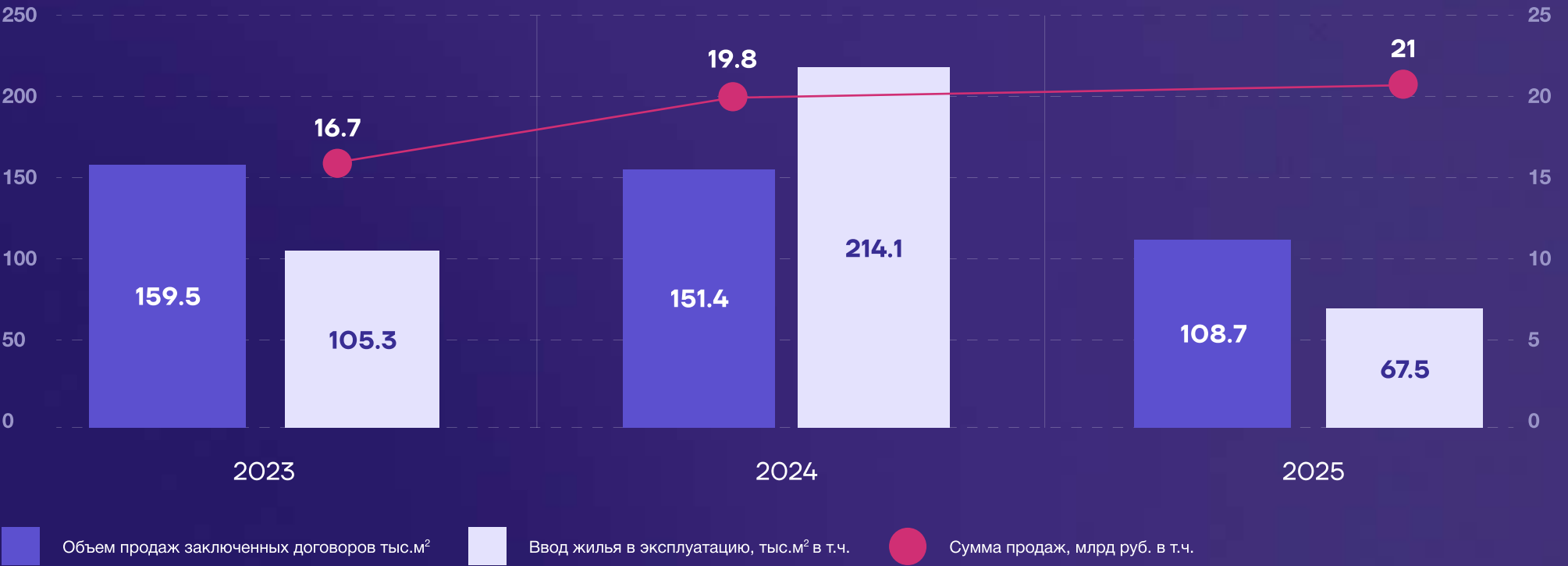
23%

ОПЕРАЦИОННЫЕ
ДАННЫЕ
С 2023 ПО 2025



К основным операционным показателям, которые характеризуют финансово-хозяйственную деятельность Группы, относятся объем продаж, ввод жилья и коммерческих помещения в эксплуатацию, и сумма по продажам, в т.ч. девелоперская деятельность.

	2023	2024	2025
Сумма продаж, млрд руб., в т.ч.:	16.7	19.8	21.0
Продажи недвижимости, млрд руб.	15.7	18.2	16.2
Девелоперская деятельность, млрд. руб.	1.0	1.6	4.9
Объем продаж заключенных договоров, тыс. м²	159.5	151.4	108.7
Ввод в эксплуатацию, тыс. кв. м., в т.ч.:	105.3	214.1	67.5
Ввод жилья, тыс. кв. м.	103.0	202.2	62.9





- 2022 год – запуск первого проекта за пределами домашнего региона: «ТвояПривилегия» г. Екатеринбург.
- 2023 год – старт продаж и активное строительство.
- 2024-2025 год – активное строительство и реализация проектов в Екатеринбурге в Приморском крае – о. Русский. г. Владивосток
- Начало 2026 года – завершение первой очереди проекта, общим объемом 55 тыс.м² старт продаж во Владивостоке.

В настоящий момент в инвестиционной фазе находятся проекты в Ставропольском крае г. Железноводск и Ленинградской области вблизи г. Петергоф.

Группа сфокусировала свое внимание на промышленных и туристических кластерах, ввиду благоприятной рыночной конъюнктуры, а также различных мер господдержки в данных регионах и отраслях.

Собственный капитал компании

В 2023-2024 году уставный капитал Компании был увеличен более, чем на 500 млн. (до 1,025 млрд.) за счет вклада участников Общества, а затем в 2024 году Компания провела IPO на Московской Бирже. Сделка прошла в формате Cash-in, что дополнительно увеличило собственный капитал группы на 880 млн рублей, ¹рыночная капитализация группы составила 10.8 млрд руб. Уставный капитал был увеличен до 1.115 млрд. руб. На конец 2025 года рыночная капитализация Компании составила 16,43 млрд руб.² +52% к размещению.

Диверсификация бизнеса

Компания активно реализует стратегию диверсификации проектов и развитие направления строительства и эксплуатации коммерческой недвижимости. И это не только развитие новых направлений: ФанПарк, коммерческая недвижимость, но и выход в новый ценовой сегмент элитной жилой недвижимости.

¹ Рыночная капитализация рассчитана по итогам первичного размещения акций на Московской бирже 30.07.2025 г. по цене 9,7 руб. за акцию (с учетом допвыпуска).

² Рыночная капитализация рассчитана по Рыночной цене 3 (MARKETPRICE3) Московской биржи на 30.12.2025 г. (14,73 руб. за акцию) к цене размещения 9,7 руб. за акцию».



2024 год – старт продаж сразу в двух новых проектах Группы: в уникальном элитном жилом комплексе в центре г. Челябинска ЖК «Грани», и старт продаж коммерческой недвижимости всесезонного мультикурорта «ФанПарк» (г.Челябинск). При этом Группа существенно нарастила долю коммерческой недвижимости в структуре продаж, а также участие в инфраструктурных проектах, в связи с повышением спроса на объекты недвижимости в микрорайонах с уже развитой инфраструктурой.

2025 год – продолжение стратегии и выход на долю 15% в общем объеме продаж во втором регионе присутствия Свердловской области (г. Екатеринбург).

Увеличение доходов от аренды за год почти в 2 раза.

Компания рассматривает принятие части коммерческих объектов на баланс Группы для формирования дополнительного денежного потока: в частности, аквапарк, горнолыжные объекты, некоторые торговые площади. Доходы от использования этих объектов добавит стабильности денежным потокам Группы, кроме того, они могут быть использованы в качестве залога, что повышает возможности по привлечению ликвидности.

По проданным объектам коммерческой недвижимости также планируется формирование денежного потока от их обслуживания Группой.



С 2020 года компания развивает направление девелоперской деятельности. Мы берем земельный участок, разрабатываем и утверждаем градостроительную документацию, делаем ставку на инфраструктуру, договариваемся с банками о проектном финансировании. К этому моменту стоимость земли вырастает в разы. В таком состоянии часть прав на проект мы можем продать партнеру, зафиксировав свою прибыль в этой части и получив свободный денежный поток, который можно направить на дальнейшее развитие. При этом в проекте мы остаемся управляющим партнером. Такие сделки являются уникальными, потому что для успешной реализации проекта партнеры должны быть ментально совместимы и движимы едиными стратегическими целями. Сейчас мы получили предложение об участии Сбербанка в качестве партнера в одном из наших спец застройщиков, сделка находится в стадии проработки деталей и утверждения.

Второй вид сделок, в которых мы получаем совместные проекты – соединение с партнерами, имеющими земельный участок. Партнеры вкладывают землю, мы – свои компетенции. Так мы получаем на баланс, по сути, бесплатный земельный участок, за счет чего имеем высокую маржинальность проектов. Кроме того, заходя в другие регионы с местным партнером, мы становимся местными для местных. Не секрет, что административный ресурс в строительстве имеет важную роль, поэтому быть местными – огромное преимущество для развития деятельности в регионах.

Среди наших партнеров есть как местные игроки, так и федеральные компании. 2025 год – стратегическая реализация долей в двух специализированных застройщиках (два проекта) профильным федеральным финансовым инвесторам с сохранением контроля и управления проектами.

По итогам 2023 года компания консолидировала совместные предприятия, которые не отражались ранее в выручке для повышения прозрачности структуры и финансовой отчетности и на 31.12.2025 периметр консолидации включает уже 41 компанию.

С 2024 года ГК АПРИ одна из немногих в отрасли составляет и раскрывает ежеквартальную КФО по МСФО.

РЕАЛИЗАЦИЯ СТРАТЕГИИ

Повышение уровня стратегического и финансового планирования, а также качества корпоративного управления

Стратегия Компании формализована в 2017 году и регулярно актуализируется. Решением Совета директоров ПАО «АПРИ» (протокол №21/25 от 31 июля 2025 года) актуализирована и утверждена Корпоративная стратегия ПАО «АПРИ» (размещена на Портале для инвесторов ПАО «АПРИ» по ссылке: <https://ir.apri-group.ru/upload/iblock/bcd/bcd6d6c3b30c9ba77b3bb05f8a89b5c6.pdf>), определяющая основные направления развития Группы, стратегические инициативы, маркетинговую стратегию, в том числе подробный анализ рынка и конкурентный анализ, а также официально закрепляет приверженность целям устойчивого развития.

В 2025 году впервые составлен Отчет об устойчивом развитии за 2024 год, ключевые тезисы из которого вошли в годовой отчет Компании за 2024 год.





В 2025 году ПАО «АПРИ» продолжило системную трансформацию девелоперского цикла в соответствии с принципами устойчивого развития: от экологичного проектирования и энергоэффективного строительства до социальной ответственности в эксплуатации. Как отрасль, определяющая облик городов, мы осознаем существенную роль ESG в минимизации рисков, повышении устойчивости и создании ценности для акционеров и жителей.

В отчетном году велась активная работа по планированию и реализации проектов современного и энергоэффективного строительства. Так, в 2025 году было сдано в эксплуатацию 6 домов, из которых 2 имеют класс энергоэффективности «А» – «Очень высокий».

Объемы строительства энергоэффективных зданий:

98

**ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНЫХ
ДОМОВ ПОСТРОЕНО**

57

**ДОМА ЯВЛЯЮТСЯ
«ЗЕЛЕНЫМИ»**

Продолжилась реализация одного из наших флагманских проектов – строительство мультикурорта «ФанПарк» на западном берегу Шершневого водохранилища в Челябинске. Ожидается что он станет важным социальным объектом и точкой притяжения для людей всех возрастов и интересов. В 2025 году на территории комплекса уже действовала часть развлекательной инфраструктуры и проводились мероприятия и праздники.

В 2025 году Компания впервые опубликовала Отчет об устойчивом развитии, подготовленный с учетом стандартов GRI и Приказом Минэкономразвития № 764. Отчет был высоко оценен профессиональным сообществом, по качеству раскрытия нефинансовой информации «АПРИ» вошло в топ-5 в категории «Строительство» в рейтинге ESG-прозрачности от Эксперт РА.



Также в феврале 2026 года ПАО «АПРИ» был присвоен высший уровень ЭКГ-рейтинга – AAA «Лидер». Оценка была проведена в отношении социальной, экологической ответственности и общей благонадежности

Наши приоритеты

Приверженность принципам устойчивого развития закреплена в корпоративной стратегии и Политике в области устойчивого развития. ПАО «АПРИ» стремится создавать новую городскую среду, и обеспечиваем соответствующую инфраструктуру, цель которой – сделать жизнь людей более качественной и комфортной.

Для себя Компания определяет следующие приоритетные цели устойчивого развития:

3 Хорошее здоровье и благополучие	4 Качественное образование	8 Достойная работа и экономический рост	9 Индустриализация, инновации и инфраструктура	11 Устойчивые города и населенные пункты	12 Ответственное потребление и производство
---	--	---	--	--	---

Кроме того, «АПРИ» вносит свой вклад в реализацию национальных целей Российской Федерации, в именно:

ИНФРАСТРУКТУРА НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ РОССИИ Инфраструктура для жизни	ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ БЛАГОПОЛУЧИЕ НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ РОССИИ Экологическое благополучие	ТУРИЗМ НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ РОССИИ Туризм и гостеприимство	СЕМЬЯ НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ РОССИИ Семья	МОЛОДЕЖЬ И ДЕТИ НАЦИОНАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ РОССИИ Молодежь и дети
--	--	---	--	--



В 2025 году ПАО «АПРИ» продолжила работу по минимизации воздействия на окружающую среду. Принципы деятельности в области охраны окружающей среды закреплены в Политике в области устойчивого развития, Экологической политике и Климатической политике Компании. Стратегическая задача «АПРИ» – ответственное ведение бизнеса и сохранение природного баланса территорий ведения деятельности. Для всех проектов проводятся предварительные изыскания в целях проведения комплексного анализа. Например, в рамках подготовки к реализации проекта всесезонного курорта «ФанПарк» на западном берегу Шершневского водохранилища был проведен комплексный анализ акватории и прилегающих земель. Исследование, выполненное во взаимодействии с профильными экологами, выявило большое количество редких представителей флоры и фауны, включая виды, внесенные в Красную книгу Челябинской области. Такой подход позволил скорректировать планы освоения территории с учетом требований сохранения биоразнообразия.

Отдельное внимание как на этапе строительства, так и при дальнейшей эксплуатации, уделяется снижению энергопотребления и энергоэффективности. В реализуемых проектах предусматривается оснащение зданий системами учета тепловой энергии и погодного регулирования. Приоритетными градостроительными решениями остаются дворы без машин, инфраструктура «15-минутного города», велодорожки и зарядные станции для электромобилей. В строительстве отдается предпочтение материалам от местных производителей и продукции, прошедшей экологическую сертификацию. Применяются стройматериалы с переработанной составляющей, а также теплоизоляция, изготовленная с применением природного сырья.

В отчетном году продолжалась инициатива по внедрению системы раздельного сбора строительных отходов, которая в прошлом году была внедрена на ряде объектов — в ЖК «Притяжение» и при строительстве курорта «ФанПарк» в Сосновском районе Челябинской области. Собранные материалы направляются на утилизацию и переработку. Например, пенополистирол после переработки используется для производства полистиролбетонных блоков, пригодных для малоэтажного строительства, а полиэтилен направляется на изготовление новых канализационных труб. Такой подход позволяет нам не только сокращать объем отходов, направляемых на полигоны, но и вовлекать вторичные ресурсы в хозяйственный оборот.



**ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ
И КЛИМАТИЧЕСКАЯ
ПОЛИТИКА**

В рамках наших целей по сокращению воздействия на окружающую среду принимаются меры по экономии воды, сокращению потребления бумаги и материалов за счёт цифровизации и оптимизации процессов. Реализуются проекты по традиционному, вертикальному и крышному озеленению. Помимо озеленения кварталов, ведется благоустройство площадок для жителей всех возрастов, создаются «тропы здоровья». В шаговой доступности от объектов «АПРИ» располагаются городские скверы и естественные зелёные насаждения.

Внедрение инновационных решений – также одна из стратегических целей Компании, закреплённая во внутренних документах. «АПРИ» использует 3D-печатные технологии для создания уникальных строительных элементов: это позволяет ускорить процессы, снизить вероятность ошибок и производственного травматизма, а также минимизировать объём отходов. Внедряются инициативы по цифровизации девелоперского цикла. Они направлены на сокращение сроков реализации проектов, минимизации ошибок и повышению качества исполнения реализуемых проектов.

В будущих периодах «АПРИ» планирует продолжить работу по планомерному снижению воздействия на окружающую среду и совершенствовать свои подходы в части устойчивого развития.

Новые партнерства

ПАО «АПРИ» совместно с компанией Napoleon IT внедряет технологии визуального интеллекта. Новая платформа объединит существующие производственные процессы с инновационными алгоритмами, что позволит оперативно отслеживать этапы строительства и контролировать соответствие объектов проектному заданию. Метод основан на сборе визуальных данных со смартфонов, стационарных камер и дронов с последующим их сопоставлением с цифровыми моделями на базе искусственного интеллекта. Такой подход оптимизирует процессы мониторинга и обеспечивает быстрое реагирование при возникновении отклонений от проектных сроков или требований.

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

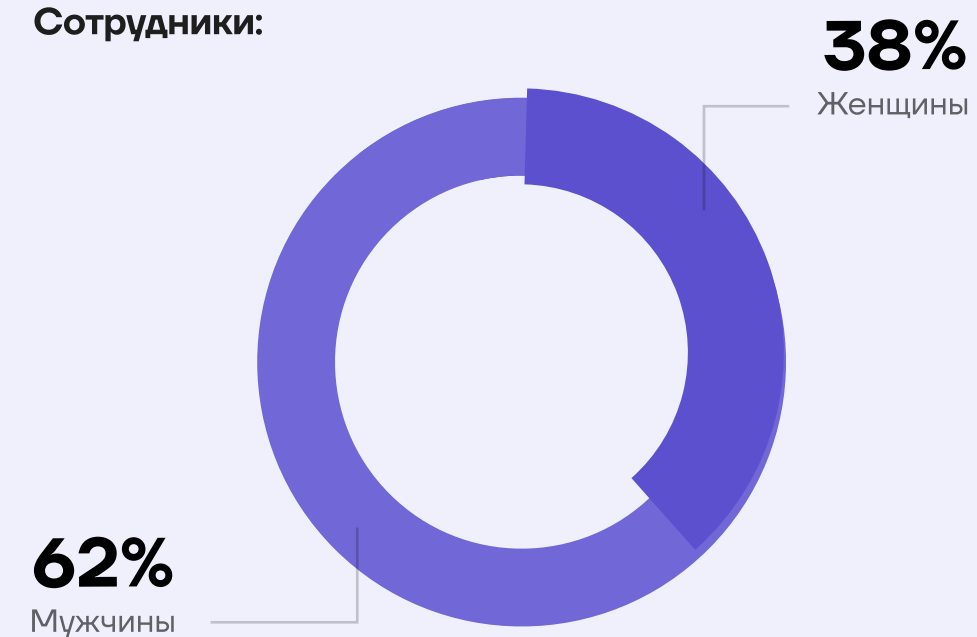


Ответственность перед своими сотрудниками и местными сообществами – один из ключевых приоритетов ПАО «АПРИ», закреплённый в Политике работодателя в области охраны труда, Кодексе делового поведения и Политике в области прав человека. Компания реализует системный подход, который направлен на создание достойных условий труда, развитие человеческого капитала и повышение качества жизни в регионах присутствия.

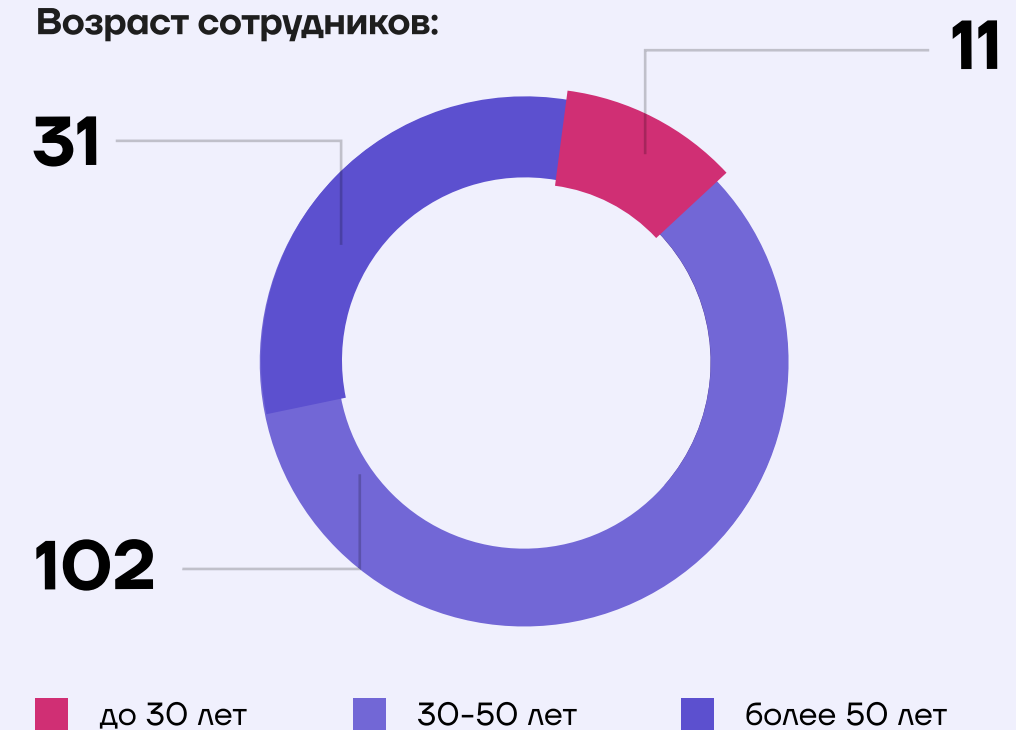
Для своих сотрудников ПАО «АПРИ» гарантирует защиту трудовых прав и справедливую оплату труда, оказывает материальную поддержку и предоставляет льготы. АПРИ гарантирует отсутствие дискриминации, соблюдение прав человека и обеспечивает условия для комфортной и эффективной деятельности, которые учитывают индивидуальные аспекты. Для сотрудников есть возможности профессионального развития за счет работодателя, проводятся мероприятия по развитию корпоративной культуры и этики.

ПАО «АПРИ» обеспечивает своим сотрудникам доступ к медицинским услугам, включая программы добровольного медицинского страхования и страхование от несчастных случаев, что способствует сохранению здоровья и благополучия персонала.

Сотрудники:



Возраст сотрудников:



СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ



В «АПРИ» действует комплексная система менеджмента охраны труда, охватывающая как собственных сотрудников, так и поставщиков и подрядчиков. Такой подход позволяет обеспечивать высокий уровень безопасности на всех этапах деятельности — от проектирования до ввода объектов в эксплуатацию. Для обеспечения промышленной безопасности реализуется комплекс мер по пожарной безопасности, разработаны планы реагирования в чрезвычайных ситуациях, а также осуществляется страхование ответственности для минимизации потенциального ущерба.

Комплексный подход к социальной ответственности проявляется и в активной работе с местными сообществами. «АПРИ» последовательно поддерживает проекты в области спорта, образования и культуры. В 2025 году компания приняла участие во Всероссийской благотворительной акции «Коробка храбрости», направленной на поддержку юных пациентов, проходящих длительное лечение в медицинских учреждениях.

Флагманским социально-значимым проектом компании остаётся строительство мультифункционального курорта «ФанПарк» на западном берегу Шершневского водохранилища в Челябинске. В 2025 году проект получил существенную поддержку – ВТБ предоставил ПАО «АПРИ» льготное финансирование в размере более 7 млрд рублей по федеральной государственной программе для строительства этого уникального объекта. «ФанПарк», расположенный на территории площадью 63 гектара, включит в себя горнолыжный комплекс, яхт-клуб, аквапарк, парк аттракционов, отели, рестораны и другие объекты туристической инфраструктуры. Проект уже создаёт новые рабочие места и привлекает дополнительные инвестиции в регион. Потенциальный туристический трафик курорта оценивается в 2 миллиона посетителей в месяц.

Важным направлением социальной ответственности компания считает создание комфортной и технологичной среды для жизни. В 2025 году «АПРИ» продолжила развитие в области инновационных технологий в строительстве. На объектах уже используются технологии 3D-печати и искусственный интеллект. Однако «АПРИ» не стоит на месте и уже работает над внедрением новых технологий, позволяющих улучшить процесс мониторинга эффективности и качества строительства.



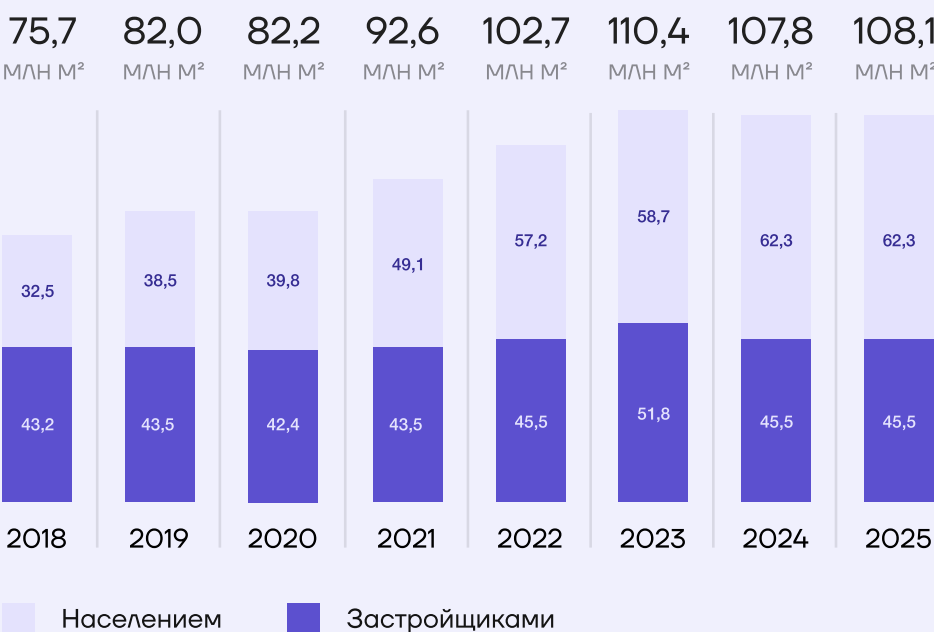
Основной сферой деятельности Группы является строительство жилой недвижимости, от продажи которой Группа получает основной доход

Строительство является одной из системообразующих отраслей экономики России и формирует мощный мультипликационный эффект, влияющий на широкий спектр сфер – от тяжелой металлургии и машиностроения до банковского сектора. Строительная отрасль в России претерпела существенные структурные изменения за последние два десятилетия. В переходный период истории России (1990-е годы) из-за резкого снижения государственного финансирования упали темпы возведения крупных объектов капитального строительства. Возрождение масштабного строительства началось в конце 2000-х — начале 2010-х годов. Сформировался рынок ипотеки.

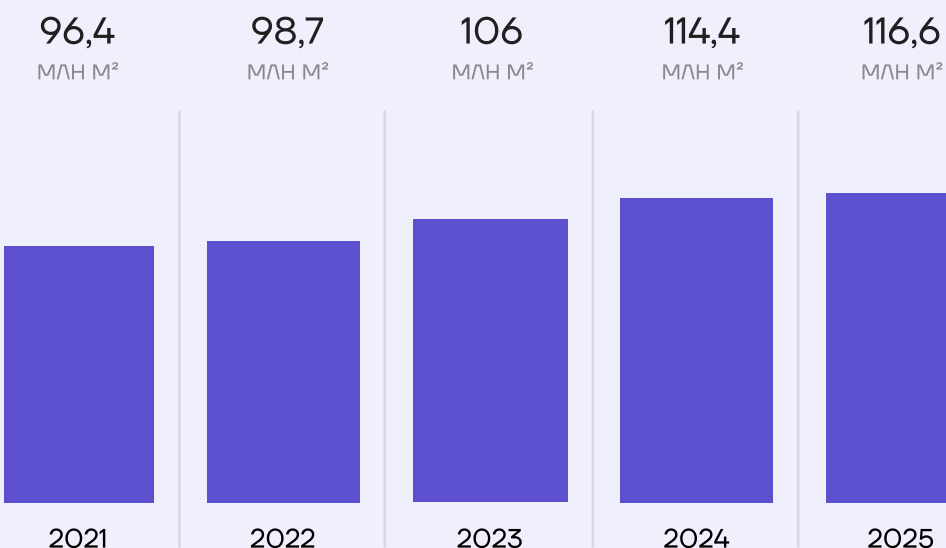
Правовой основой для этого стало принятие в конце 2004 года Градостроительного кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации и целого ряда значимых для строительной отрасли законов, включая Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Портфель строящегося жилья в России стабильно растет, увеличивая запасы, необходимые для поддержания текущего уровня вводов домов – по итогам 2025 г. строящегося жилья достаточно для обеспечения текущих объемов ввода даже при отсутствии новых запусков в течение 3,3 лет (3,1 лет в 2024 г. и 2,6 лет в 2021 г.)

Объем ввода жилья в России, млн м²



Портфель многоквартирного жилья на стадии строительства, млн м²



Источник: наш.дом.рф



В 2025 году рынок жилищного строительства России успешно адаптировался к жестким рыночным условиям и находится в состоянии баланса и, несмотря на сложный экономический фон.

1 Продажи жилья превысили показатель 2024 года по количеству зарегистрированных ДДУ на жилые помещения на 6%, по объему поступлений в строительную отрасль — на 11%. Основные факторы: использование альтернативных механизмов продаж (без ипотеки в 2025 г. заключено в 1,4 раза больше сделок, чем год назад) и активный спрос на «Семейную ипотеку» в конце года.

603 тыс. ДДУ

Зарегистрировано населением
на жилые помещения

5.2 трлн руб.

Выручка
от продаж новостроек

77%

доля сделок
с ипотекой (по кол-ву сделок)

2 Портфель строящегося жилья в России стабильно увеличивается.

В 2025 г. девелоперская активность замедлилась: объем выхода новых проектов составил 41 млн м² (-12% г/г). При этом даже в условиях снижения запусков портфель строящегося жилья в России стабильно растет. В 2025 г. он увеличился на 2% до 116,6 млн м²

116.6 млн м²

Объем строящегося
жилья

41.3 млн м²

Запуски
новых проектов

44.6 млн м²

Вводы МКД

*Ключевые события рынка
жилищного строительства
2025 года. Аналитический
центр ДОМ.РФ



3

Несмотря на высокую ключевую ставку, показатели проектного финансирования в 2025 г. продолжили расти.

Объем открытых застройщикам кредитных линий приблизился к 23 трлн руб., а выборка лимитов по ПФ превысила 10 трлн руб. Средневзвешенная ставка по ПФ снизилась до 10,2% с максимальных 10,7% в середине 2025 г. Остатки средств на счетах эскроу выросли за год на 1 трлн руб. до 7,4 трлн руб. Из-за распространения рассрочек в период высоких ставок 1,3 трлн руб. или 15% от стоимости действующих ДДУ не оплачены. Это возможность для улучшения финансового состояния застройщиков в 2026–2027 гг.

22.8
ТРЛН РУБ

Открытые
кредитные линии

10.2
ТРЛН РУБ.

Текущая
задолженность

10.2%

Средняя ставка
по ПФ

4

Восстановление спроса подстегнуло рост цен на строящееся жилье в конце года.

В результате в целом за 2025 г. цены на новостройки выросли на 10,2%, значительно опередив инфляцию. При этом цены на стройматериалы выросли умеренно, а на отдельные позиции — снизились.

+10.2%

Номинальный
рост цен

+4.3%

Реальный
рост цен

5.6

Инфляция

*Ключевые события рынка
жилищного строительства
2025 года. Аналитический
центр ДОМ.РФ



Государственное регулирование как ключевой драйвер рынка.

Государство остаётся главным фактором, определяющим динамику российского рынка жилья. В 2025 году усилилась тенденция к адресной поддержке, а влияние регуляторных решений на спрос и предложение стало ещё более значимым. Сформированная система мер позволяет сглаживать колебания рынка и поддерживать устойчивость строительной отрасли.

Ключевые меры государственного регулирования:

- Адресная семейная ипотека — ужесточение условий, фокус на действительно нуждающихся категориях.
- Дальневосточная, арктическая и региональные льготные программы — сохраняют высокую эффективность и стимулируют миграцию в перспективные территории.
- Программы реструктуризации и помощи отдельным категориям заемщиков — поддерживают платёжеспособность домохозяйств.
- Мораторий на начисление неустойки девелоперам продлён в отдельных регионах, что снижает риски для отрасли.
- Совершенствование законодательства для сокращения инвестиционно-строительного цикла — ускорение процедур, цифровизация согласований.
- Развитие цифровой вертикали строительной отрасли — внедрение сквозных цифровых сервисов, повышение прозрачности и управляемости проектов.
- Рост НДС до 22% и повышение себестоимости строительства — фактор, поддерживающий цены на первичном рынке.



Изменение потребительских предпочтений: жильё как услуга и среда

Покупатель 2025 года выбирает не просто квадратные метры, а комплексную среду проживания. Жильё становится долгосрочной услугой, а требования к качеству и инфраструктуре растут быстрее, чем к площади.

Основные тренды спроса



Концепция 15-минутного города

Она стала стандартом для крупных девелоперов: доступность школ, медицины, сервисов и рабочих мест в пешей доступности



Рост требований к качеству жилья

Энергоэффективность, благоустройство, экология, безопасность.



Поколенческие изменения

Молодые покупатели ориентируются на сервисы, комьюнити и гибкость форматов.



Формирование сообществ

Важный элемент привлекательности новых районов.



Постпандемийный тренд на удалённую работу

Который закрепился: растёт спрос на жильё в регионах, курортных зонах и пригородах.



Смещение спроса в сторону ИЖС и малоэтажного строительства

Как следствие желания большей автономии и пространства.



ТРАНСФОРМАЦИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И РОСТ СЕБЕСТОИМОСТИ

Строительная отрасль продолжает адаптироваться к новым экономическим условиям. Рост затрат и дефицит рабочей силы формируют давление на себестоимость, что напрямую влияет на ценовую динамику.

Ключевые изменения:

- Устойчивый рост стоимости материалов, логистики и инженерных работ.
- Дефицит квалифицированных рабочих кадров, особенно в регионах активного строительства.
- Рост налоговой нагрузки и стоимости проектного финансирования.
- Девелоперы активно внедряют цифровые инструменты управления проектами, что постепенно снижает операционные риски.

РЫНОК ЖИЛЬЯ: РАЗНОНАПРАВЛЕННАЯ ДИНАМИКА СЕГМЕНТОВ

Первичный рынок

- Умеренный рост цен 6–10% в год, поддерживаемый себестоимостью и проектным финансированием.
- Сокращение объёмов ввода после пиковых лет, но высокий объём строящегося жилья.
- Льготные программы остаются ключевым источником спроса

Вторичный рынок

- Стагнация или умеренное снижение цен в ряде регионов.
- Торг стал нормой — 5–6%.
- Снижение ключевой ставки оживляет спрос, но эффект ограничен уровнем доходов населения.

Загородный рынок и ИЖС

- Самый быстрорастущий сегмент: +30–40% год к году.
- Спрос поддерживается удалённой работой, изменением образа жизни и ростом качества проектов.

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ

- Ключевая ставка ЦБ остаётся определяющим фактором спроса.
- Реальные доходы населения растут медленно, что ограничивает покупательскую способность.
- Переток средств с депозитов в недвижимость усилился после снижения доходности вкладов.
- Геополитическая неопределённость сохраняет интерес к недвижимости как защитному активу.

КОНКУРЕНТО – СПОСОБНОСТЬ РЕГИОНОВ

Государство оказывает значительное влияние на экономику, но вектор господдержки очевидно направлен в промышленные и туристические регионы. В данных регионах формируется высокий уровень доходов населения с соответствующим спросом на новые форматы недвижимости. На этих рынках и сфокусировано внимание АПРИ.

План регулятора по снижению ключевой ставки повышает привлекательность инвестиций в недвижимость против банковских депозитов и статистика прошедших 30 лет показывает, что в долгосрочной перспективе цена на недвижимость всегда опережает базовую ставку. Кроме того, несмотря на серьезную трансформацию программ льготной ипотеки, семейная ипотека была сохранена, что продолжает формировать устойчивый спрос на новое жилье для улучшения жилищных условий и повышения уровня жизни населения.

В регионах туристического кластера (о. Русский и КМВ) ситуация еще более оптимистичная. Дальневосточная ипотека продолжается, а район Кавказских Минеральных вод, по нашему мнению, – это новая точка роста турпотока.

Кроме того, существуют и важные послы в стратегии развития на государственном уровне. Связанные с повышением обеспеченности населения жильем и повышением качества жилья. По нашему мнению, и здесь мы находимся в тренде госполитики: делаем комплексный продукт с полной инфраструктурой в тех регионах, где государство стимулирует инвестиции и для той целевой аудитории, которую государство поддерживает ипотекой (Дальний Восток, семьи, ИТ, военные).





По нашему мнению – мы находимся в тренде госполитики: делаем комплексный продукт с полной инфраструктурой в тех регионах, где государство стимулирует инвестиции и для той целевой аудитории, которую государство поддерживает ипотекой (Дальний Восток, внутренний туризм, семьи, ИТ, военные).

По Указу Президента РФ от 7 мая 2024 года №309 «О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года». В документе среди целевых показателей, характеризующих достижение национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», закреплено обеспечение граждан жильём общей площадью **не менее 33 м² на человека к 2030 году** и не менее 38 м² — к 2036 году.

Целевой показатель еще ни в одном регионе не достигнут, в основных регионах присутствия показатель обеспеченности средний, наибольшая обеспеченность отмечена в Ленинградской области, а Приморский край существенно отстает.

За 2025 год данные на момент составления настоящего отчета не опубликованы, но тенденция видна на примере динамики 2023-2024гг.

Регионы присутствия	2023	2024
Россия	28,84	29,38
Ленинградская область	29,95	29,6
Ставропольский край	27,61	28,64
Свердловская область	28,31	28,91
Челябинская область	28,27	28,44
Приморский край	25,74	26,29

КОНКУРЕНТО-СПОСОБНОСТЬ РЕГИОНОВ

В условиях ужесточения конкуренции в столицах особую привлекательность для девелоперов представляют региональные рынки, на что указывают не только растущие объемы строительства в регионах, программы поддержки государства, но и интерес крупнейших федеральных игроков. Рост привлекательности регионов поддерживается социальными трендами на дистанционный формат работы и новый формат жизни в комфортных локациях за пределами столиц.

Наиболее привлекательные регионы для девелоперских компаний определяются следующими факторами:

- Существующий и растущий производственный потенциал, дефицит кадров
- Перспективы развития туристического потенциала.
- Регионы с государственной поддержкой рынка.



КОНКУРЕНТО-СПОСОБНОСТЬ РЕГИОНОВ

В **Топ-20** регионов по объему строящегося многоквартирного жилья более 1 млн м² в **2025 году** входят текущие и перспективные регионы АПРИ – Челябинская и Свердловская области, Приморский и Ставропольский край, а также Ленинградская область.



Регион	Объем на 01.01.2026 тыс.м ²	Прирост за 2025 г. тыс.м ²	Прирост за 2025 г. %	Соотношение распроданности и стройготовности %	Прирост соотношения за 2025 г. п.п.	Прирост цен на новостройки за 2025 г. %
Москва	17 344	-386	-2.2	97.7	+3.3	+22.5
Краснодарский край	8 070	-27	-0.3	41.9	-12.6	+4.2
Московская область	7 566	-654	-8.0	80.2	+5.3	+14.9
Свердловская область	6 015	+960	+19.0	82.8	-10.4	+6.8
Санкт-Петербург	5 064	-509	-9.1	95.5	+6.1	+11.4
Ростовская область	4 725	+216	+4.8	78.0	-6.5	+6.2
Ленинградская область	4 113	+115	+2.9	65.1	+2.2	+10.2
Тюменская область	3 721	-222	-5.6	65.6	-10.3	+4.3
Новосибирская область	3 355	-157	-4.5	64.1	-7.3	+3.6
Республика Татарстан	3 341	+71	+2.2	71.1	-8.2	+7.8
Республика Башкортостан	3 292	-65	-1.9	55.5	-4.6	+2.6
Приморский край	2 774	-243	-8.0	58.0	-4.2	+5.9
Республика Крым	2 087	+601	+40.5	79.3	-15.2	-
Пермский край	1 947	+82	+4.4	68.8	-10.8	+11.5
Ставропольский край	1 885	+223	+13.4	77.5	-7.7	+2.5
Воронежская область	1 883	+1	+0.0	48.8	-4.5	+7.8
Красноярский край	1 771	-44	-2.4	53.0	-19.3	+3.3
Нижегородская область	1 563	+304	+24.1	108.3	-6.6	+11.9
Челябинская область	1 557	+199	+14.6	54.2	+0.6	+6.4
Самарская область	1 542	-267	-14.8	67.2	-3.6	+6.9

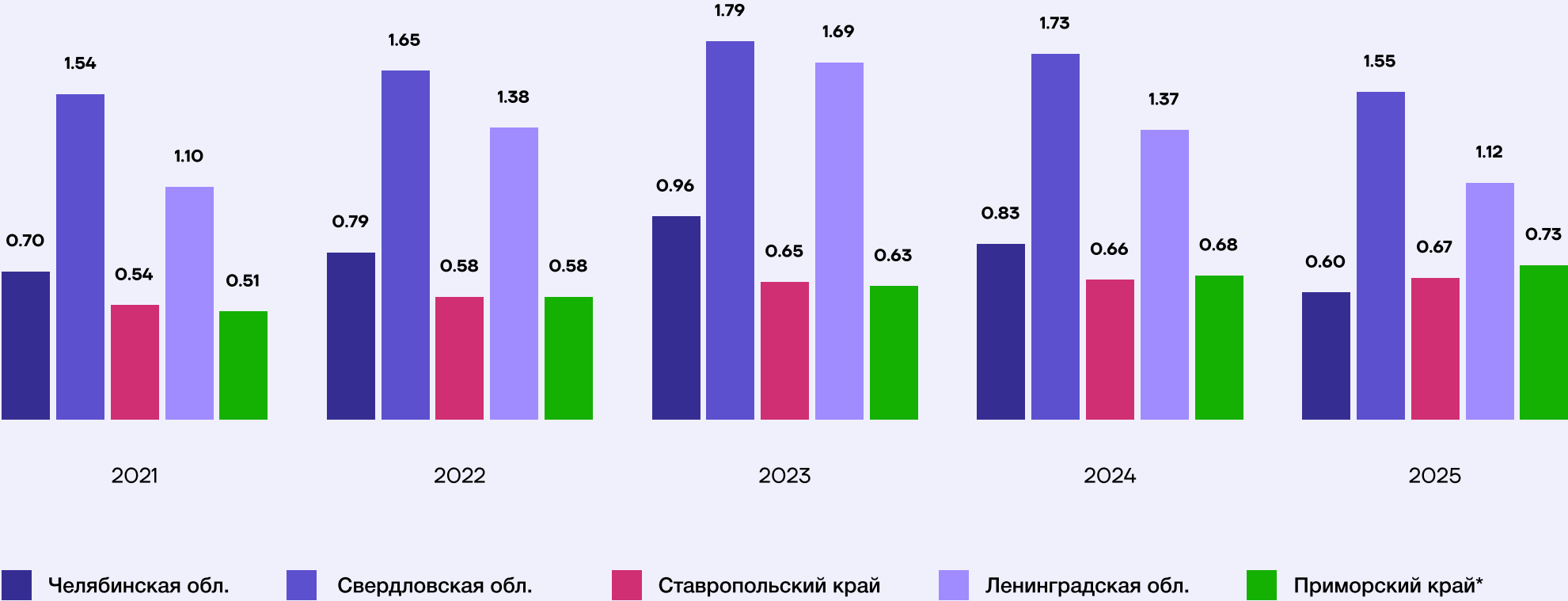
Источники: наш.дом.рф, Росреестр, расчеты ДОМ.РФ

СТАТИСТИКА
ПО РЕГИОНАМ
ПРИСУТСТВИЯ
ГРУППЫ 2025



	Объем строящегося жилья, тыс. м2	Прирост, тыс. м2	Прирост, %	Распроданность/ стройготовность	Прирост соотношения п.п.	Прирост цен на новостройки, %
Челябинская обл.	1 557	+199	+14.6	54.2	+0.6	+6.4
Свердловская обл.	6 015	+960	+19.0	82.8	+5.3	+14.9
Ставропольский край	1 885	+233	+13.4	77.5	-7.7	+2.5
Ленинградская обл.	4 113	+115	+2.9	65.1	+2.2	+10.2
Приморский край*	2 774	-243	-8.0	58	-4.2	+5.9

ВВОД ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМАХ
(МЛН М² ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ)

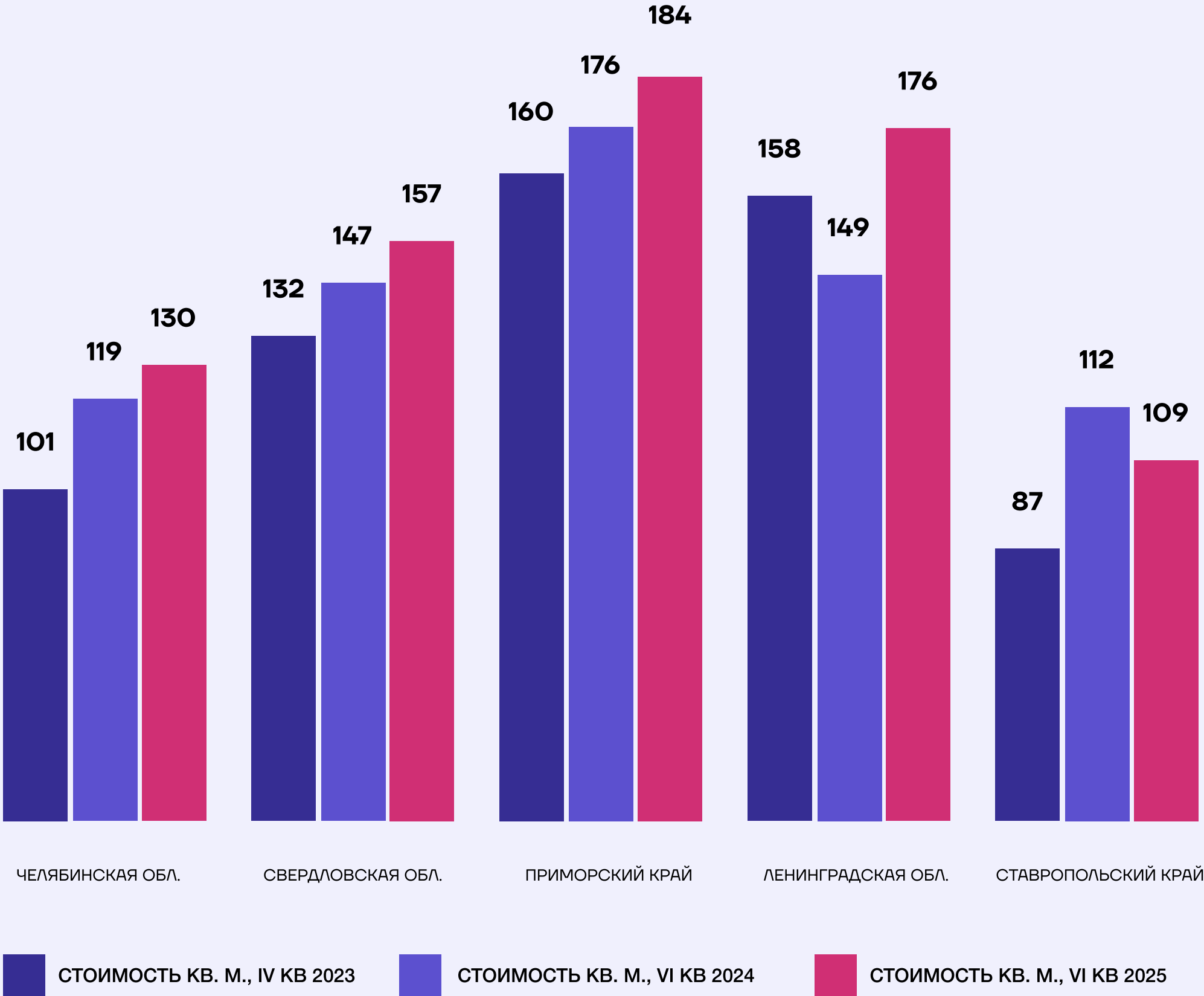


Источники: наш.дом.рф,
Росстат ЕМИСС

*Действуют условия льготной дальневосточной ипотеки

ДОСТУПНОСТЬ
ЖИЛЬЯ В РЕГИОНАХ
ГРУППЫ

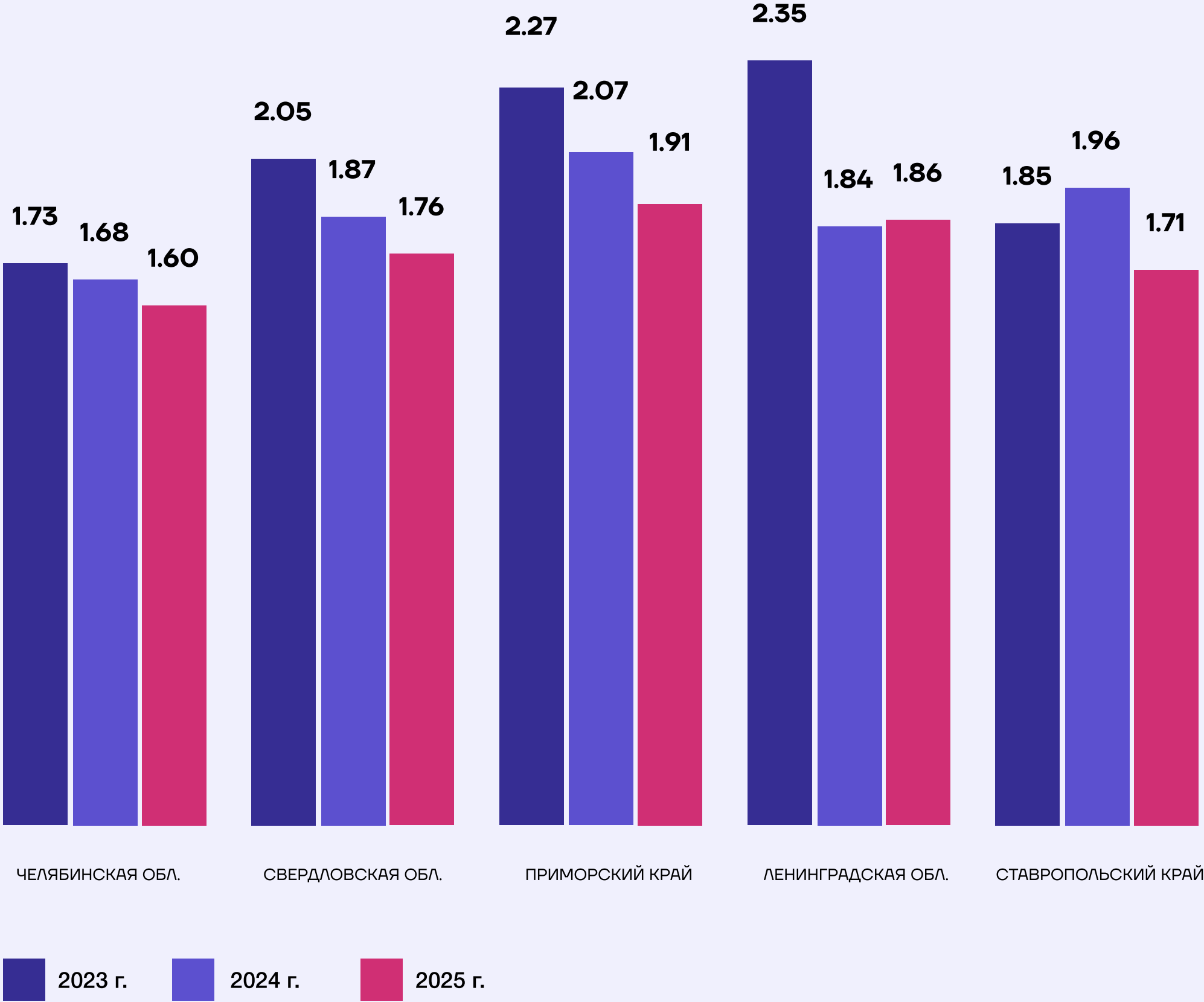
ДИНАМИКА СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ, ТЫС. РУБ.
ЗА 1 М²



Источники: Росстат ЕМИСС

ДОСТУПНОСТЬ
ЖИЛЬЯ
В РЕГИОНАХ
ГРУППЫ

СТОИМОСТЬ М²/ЗАРАБОТНАЯ ПЛАТА



Источники: Росстат ЕМИСС



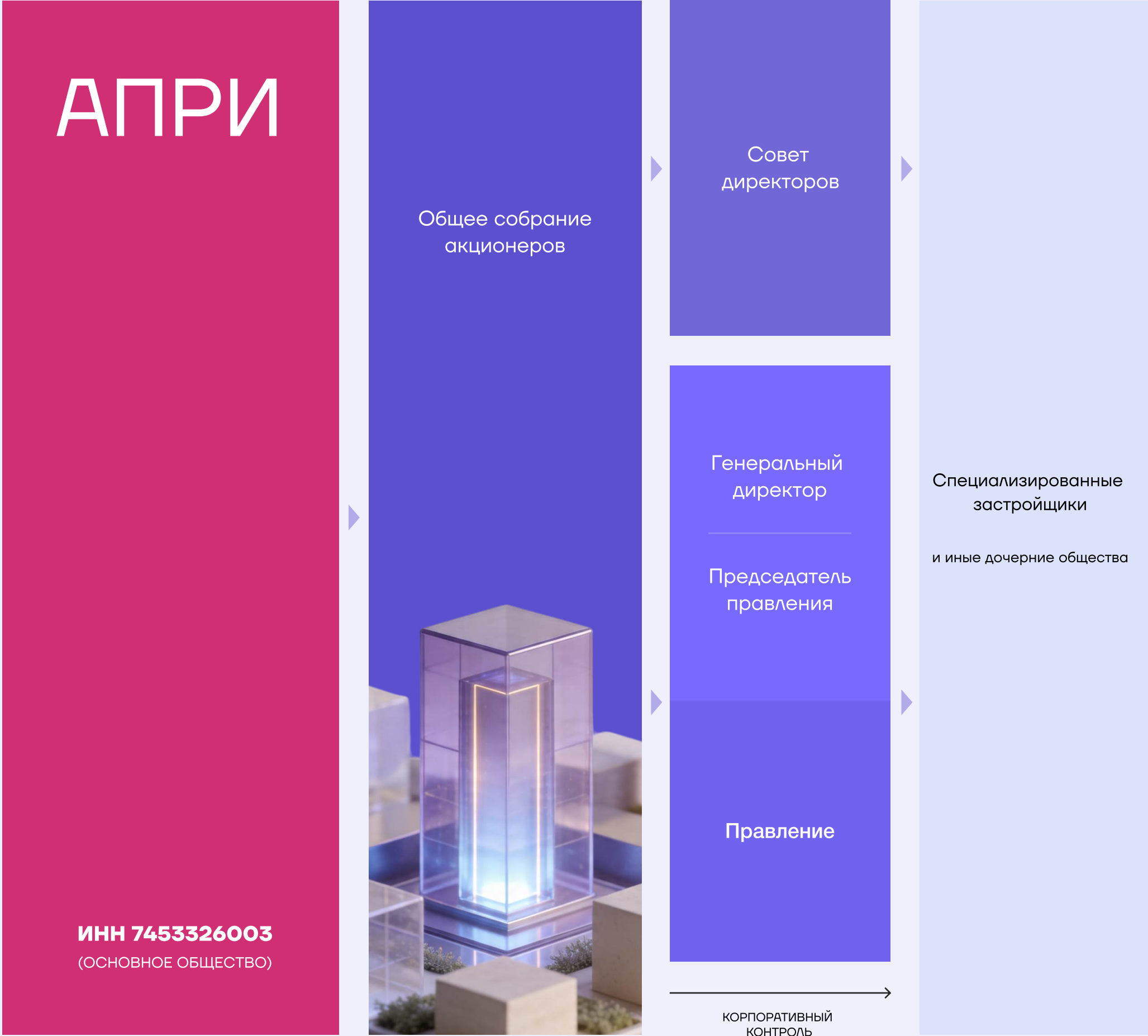
03

3.1 Система корпоративного управления

106-109

3.2 Управление рисками и внутренний контроль

110-157



СОВЕТ
ДИРЕКТОРОВ

Органами управления ПАО «АПРИ» являются общее собрание акционеров, совет директоров, правление и генеральный директор

Основной акционер Общества ООО «ОК-Финанс» состоит из бывших прямых акционеров Общества, и владеет долей более 89%

Компания функционирует в форме акционерного общества более 5 лет, процедуры организации собраний и оформления принятия решений формализованы, вопросы отнесенные к компетенции ОСА, закреплены в действующей редакции Устава Общества.

В ПАО «АПРИ» оптимизирована организационная структура управления и сформированы эффективно работающие органы управления:

Совет директоров, включая 2 независимых членов, а также комитеты, действующие в помощь СД для решения специфических вопросов: Комитет по аудиту, Комитет по стратегии и инвестициям и Комитет по закупкам



**Овакимян
Алексей Дмитриевич**

Председатель Совета директоров



**Савченков
Владимир Васильевич**

Президент ПАО «АПРИ»



**Толмачев
Дмитрий Евгеньевич**

Независимый член Совета директоров



**Крутолапов
Павел Дмитриевич**

Член Совета директоров



**Букреев
Александр Сергеевич**

Член Совета директоров



**Карабинцев
Тимофей Владиславович**

Член Совета директоров



**Пичугин
Иван Владимирович**

Независимый член Совета директоров

СОСТАВ
ПРАВЛЕНИЯ

Правление возглавляет генеральный директор Общества и включает ключевой топ-менеджмент Компании.

Ключевые стратегические и операционные решения принимаются в соответствии с внутренними документами Общества и действующим законодательством, относящим вопросы к компетенции того или иного органа управления.

В основном стратегические вопросы принимаются Советом директоров, а операционные вопросы относятся к компетенции Генерального директора Общества.

38

ЗАСЕДАНИЙ СД

7

ЗАСЕДАНИЙ ОСА



**Крутолапов
Павел Дмитриевич**

Генеральный директор ПАО «АПРИ»*



**Бугрова Елена
Николаевна**

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам ПАО «АПРИ»



**Степанищев
Артем Сергеевич**

Заместитель генерального директора
по юридическим вопросам ПАО «АПРИ»



**Маркелов
Андрей Олегович**

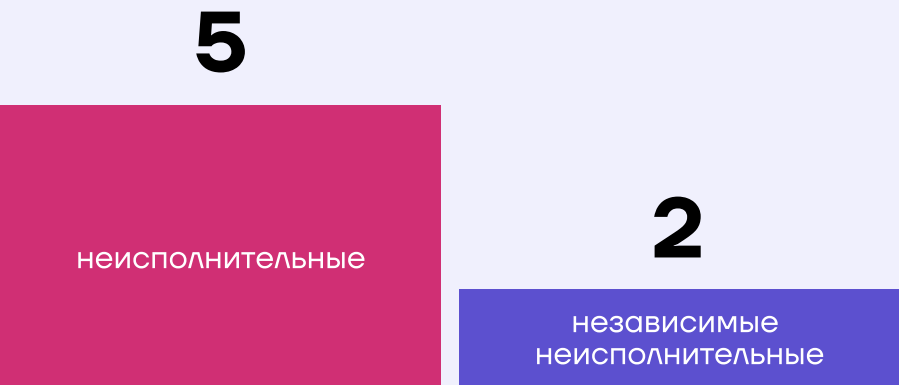
Член Правления ПАО «АПРИ»



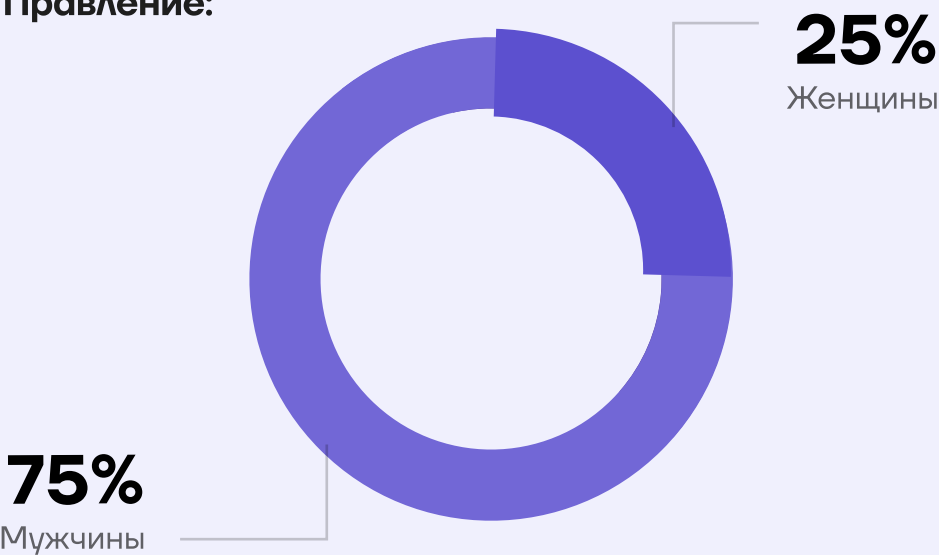
В 2025 году Корпоративная стратегия ПАО «АПРИ» (размещена на Портале для инвесторов ПАО «АПРИ» по ссылке: <https://ir.apri-group.ru/upload/iblock/bcd/bcd6d6c3b30c9ba77b3bb05f8a89b5c6.pdf>) была актуализирована и утверждена Советом директоров (Протокол заседания Совета директоров №21/25 от 31.07.2025).

Корпоративная стратегия ПАО «АПРИ» определяет основные направления развития Группы, стратегические инициативы, маркетинговую стратегию, в том числе подробный анализ рынка и конкурентный анализ, а также официально закрепляет приверженность целям устойчивого развития.

Независимость Совета директоров:



Правление:



Комитет по стратегии
и инвестициям

4 директора, из которых
– 1 независимый директор

Обеспечивает повышение
эффективности ведения
финансово-хозяйственной
деятельности, оптимизацию
использования ресурсов

Комитет по аудиту

3 директора, из которых
– 2 независимых директора

Осуществляет контроль
за финансово-хозяйственной
деятельностью, надежностью
и эффективностью
внутреннего контроля,
определения политики
в сфере управления рисками.

Комитет по закупкам

3 директора, из которых
– 1 независимый директор

Обеспечивает эффективность
закупочной деятельности,
добросовестность
конкуренции и снижение
финансовых рисков



**УПРАВЛЕНИЕ
РИСКАМИ
И ВНУТРЕННИЙ
КОНТРОЛЬ**

Перечень рисков, приведенных в настоящем разделе, отражает точку зрения и собственные оценки Компании и в силу этого не является исчерпывающим и единственно возможным. Прежде чем принимать инвестиционные решения инвесторы должны сформировать собственное мнение, не опираясь исключительно на факторы, описанные в настоящем разделе.

Оценка рисков распространяется на все компании группы, т.к. все ответственные подразделения и компании ознакомлены с действующей СУР и Картами (матрицами) рисков по опер деятельности и проектам. ОДЛ по УР в соответствии с принятой политикой отчитывается по запросу и на регулярной основе Совету директоров и Генеральному директору Общества.

Группа не осуществляет деятельность на внешнем рынке, в этой связи вся информация в настоящем пункте относится к деятельности Группы на рынке Российской Федерации.

Система управления рисками формализована, приняты и соблюдаются необходимые процедуры в соответствии с внутренними документами, в т.ч. Политикой управления рисками, Регламентом управления рисками, Положением о внутреннем аудите. Документы регулярно актуализируются. Компания ведет расчет карты рисков по фазам реализации проектов, регулярно проводит документированную оценку значимых рисков.

В 2024 год скорректированы и утверждены внутренние документы в связи с необходимостью актуализации и соответствующими изменениями при получении публичного статуса:

- Политика управления рисками Общества.
- Положение об организации и осуществлении внутреннего аудита Публичного акционерного общества «АПРИ».
- Положение о комитете Совета директоров Публичного акционерного общества «АПРИ» по аудиту.
- Правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком.

Документы, подлежащие раскрытию размещены на Интерфакс по адресу:
<https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37277e-type=1>

УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ И ВНУТРЕННИЙ КОНТРОЛЬ

Документы, подлежащие раскрытию размещены на Интерфакс по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37277e-type=1>

В 2025 году скорректированы и утверждены внутренние документы по инсайду:

- Условия совершения операций с финансовыми инструментами лицами, указанными в пунктах 7 и 13 статьи 4 Федерального закона от 27 июля 2010 г. № 224-ФЗ «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», включенными в список инсайдеров Публичного акционерного общества «АПРИ», и связанными с ними лицами
- Порядок доступа к инсайдерской информации и правила её охраны ПАО «АПРИ».
- Перечень инсайдерской информации ПАО «АПРИ»

Документы доступны на официальном сайте ПАО «АПРИ» по адресу: <https://apri.pf/inside/>

Компанией утверждена Политика управления рисками Акционерного общества «АПРИ» (утверждена решением Совета директоров АО «АПРИ» от 28.06.2024 г. (протокол заседания Совета директоров №13/24 от 28 июня 2024 г.)). Указанный документ определяет цели, задачи, принципы и методы управления рисками, а также организацию процесса управления рисками в Группе.

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



**УПРАВЛЕНИЕ
РИСКАМИ
И ВНУТРЕННИЙ
КОНТРОЛЬ**

Задачами системы управления рисками являются:

- развитие риск-ориентированной корпоративной культуры, распространение исполнительными органами и менеджментом знаний и навыков в области управления рисками, а также использование возможности эффективного обмена информацией в рамках системы управления рисками («СУР»);
- совершенствование процесса принятия решений и выбора способа реагирования на возникающие риски в интересах обеспечения экономической эффективности мероприятий по управлению рисками и экономической целесообразности;
- сокращение числа непредвиденных событий и убытков в хозяйственной деятельности посредством расширения возможности выявления потенциальных событий и принятию соответствующих мер (реагированию на риск);
- управление всей совокупностью рисков финансово-хозяйственной деятельности в интересах более эффективного реагирования на различные воздействия с использованием, в том числе, интегрированного подхода в отношении их множества.

Система управления рисками строится на следующих принципах:

- | | |
|---|---|
| ■ создание и защита ценностей Компании. | ■ управление рисками является прозрачным и учитывает интересы всех заинтересованных сторон. |
| ■ управление рисками является неотъемлемой частью всех организационных процессов. | ■ управление рисками является динамичным, интеративным (повторяющимся) и реагирующим на изменения |
| ■ управление рисками является частью процесса принятия решений. | ■ управление рисками способствует повышению эффективности управления. |
| ■ управление рисками является систематическим, структурированным и своевременным. | ■ ответственность за управление рисками. |
| ■ управление рисками основывается на наилучшей доступной информации. | ■ принцип оптимальности. |
| ■ управление рисками является адаптируемым. | ■ единство методологической базы. |

Документы, подлежащие раскрытию размещены на Интерфакс по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37277e-type=1>



**ОСНОВНЫМИ
ЗАДАЧАМИ
ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ
ВНУТРЕННЕГО
АУДИТА ЯВЛЯЮТСЯ:**

Система управления рисками (СУР) включена во все бизнес-процессы Компании и предполагает построение многоуровневой системы со следующими участниками СУР:

Совет директоров:

- утверждает внутренние документы Компании, определяющие организацию и функционирование СУР;
- утверждает Политику управления рисками;
- организует не реже 1 раза в год анализ и оценку функционирования СУР.

Комитет Совета директоров по аудиту

Определяет политику Компании в сфере управления рисками, посредством предварительного рассмотрения вопросов, связанных с принятием решений по управлению рисками, а также иных вопросов, отнесенных к компетенции Комитета, в том числе:

- рекомендация к принятию Политики управления рисками;
- рассмотрение, анализ эффективности и определение необходимости изменения СУР;
- рассмотрение отчетов владельцев рисков и ответственного должностного лица по управлению рисками («ОДЛ по УР»), вынесение рекомендаций относительно полноты и корректности анализа рисков, эффективности работы по мониторингу рисков и контроля реализации мероприятий.

Основной целью создания Комитета по аудиту является оказание содействия Совету директоров в выполнении обязанностей: по наблюдению за полнотой и достоверностью финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, надежностью и эффективностью системы внутреннего контроля, определение политики Компании в сфере управления рисками, посредством предварительного рассмотрения вопросов, связанных с принятием решений по управлению рисками, а также иных вопросов, отнесенных к компетенции Комитета по аудиту.

На текущую дату Комитет по аудиту Совета директоров сформирован и действует в следующем составе:

- Толмачев Дмитрий Евгеньевич (Председатель);
- Овакимян Алексей Дмитриевич;
- Пичугин Иван Владимирович.

Количественный состав Комитета по аудиту: 3 человека.



**ОСНОВНЫМИ
ЗАДАЧАМИ
ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ
ВНУТРЕННЕГО
АУДИТА ЯВЛЯЮТСЯ:**

Исполнительный орган (Генеральный директор):

- о обеспечивает создание и поддержание работоспособности эффективной СУР на основании единых подходов и стандартов, разработанных и утвержденных для Компании;
- о отвечает за выполнение решений Совета директоров в сфере организации и функционирования СУР;
- о утверждает бюджет на мероприятия по управлению рисками в пределах, согласованных решением Совета директоров;
- о обеспечивает эффективное управление рисками в рамках текущей деятельности Компании;
- о утверждает регламентирующие и методологические документы по вопросам организации и функционирования СУР, за исключением документов, утверждение которых отнесено к компетенции Совета директоров.

Внутренний аудитор:

- о выражает мнение об эффективности работы СУР;
- о ежегодно представляет на рассмотрение Совету директоров отчет об эффективности СУР, формирует предложения по развитию и совершенствованию СУР.

ОДЛ по УР:

- о формирует планы и направления развития СУР;
- о устанавливает требования к формату и полноте информации о рисках;
- о проводит анализ (оценку) рисков и формирует предложения по стратегии реагирования и перераспределению ресурсов в отношении управления соответствующими рисками;
- о ежегодно представляет на рассмотрение Совету директоров отчет об организации, функционировании и эффективности СУР, формирует предложения по развитию и совершенствованию СУР.



**ОСНОВНЫМИ
ЗАДАЧАМИ
ПОДРАЗДЕЛЕНИЯ
ВНУТРЕННЕГО
АУДИТА ЯВЛЯЮТСЯ:**

Руководители направлений и структурных подразделений:

- о осуществляют своевременное выявление рисков;
- о выбирают способы реагирования;
- о обеспечивают своевременное выполнение мероприятий по управлению рисками;
- о осуществляют регулярный мониторинг рисков;
- о обеспечивают своевременное информирование ОДЛ по УР о результатах работы по управлению рисками;
- о обеспечивают эффективное взаимодействие со смежными подразделениями по вопросам управления рисками.

Работники структурных подразделений:

- о своевременно выявляют и (или) минимизируют риски в соответствии с должностными инструкциями и регламентирующими документами;
- о своевременно и в полном объеме выполняют мероприятия, направленные на управление рисками.

Ниже приведен подробный анализ факторов риска, в частности:

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

Реализация любого из указанных в настоящем разделе рисков может оказать негативный эффект на финансовые показатели, результаты деятельности, перспективы развития Группы, а также на возможность исполнения обязательств по ценным бумагам ПАО «АПРИ» и привести к снижению стоимости ценных бумаг Компании.



ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

Группа осуществляет деятельность на рынке жилой недвижимости и фокусируется преимущественно на строительстве жилья категории «Эконом+» и «Комфорт». На основании этого в настоящем пункте приводятся риски, которые связаны с осуществлением Группой деятельности в указанном сегменте строительной отрасли.

Группа осуществляет деятельность исключительно на территории Российской Федерации, в связи с чем изменения на рынках за пределами Российской Федерации не оказывают существенного влияния на его деятельность и исполнение обязательств по его ценным бумагам.

Группа выделяет следующие наиболее значимые возможные изменения в строительной отрасли (в сегменте жилья категории «Эконом+» и «Комфорт»):

- риск падения спроса на жилье
- риск усиления конкуренции
- риски, связанные с получением разрешений на строительство
- риски неблагоприятного изменения отраслевого законодательства

С учетом указанных возможных изменений в отрасли Группа выделяет для себя следующие основные риски, которым подвержена ее финансово — хозяйственная деятельность.

Доходы Группы зависят от наличия платежеспособного спроса на жилую недвижимость.

Значительную часть доходов Группа получает от продажи объектов жилой недвижимости в Челябинской и Свердловской областях. Получаемая Группой прибыль находится в прямой зависимости от объема платежеспособного спроса на возводимую Группой недвижимость. Спрос на объекты недвижимости может меняться в зависимости от изменений в предпочтениях покупателей, в восприятии покупателями привлекательности, качества, комфорта и безопасности проектов Группы. Кроме того, значительное влияние на спрос на жилую недвижимость оказывает уровень доходов населения и доступность ипотечного финансирования, в том числе наличие льготных программ кредитования.

Основную долю в продажах Группы занимают продажи с использованием покупателями ипотечного финансирования:

На 31.12.2025 доля ипотеки в общем объеме продаж составила 62%, в 2024 году доля ипотеки составляла 60%.

Если спрос начнет падать, возможно, Группа может не получить определенный доход. Ухудшение финансового положения потенциальных покупателей, снижение реального располагаемого дохода населения, снижение уверенности потребителей и вызванное этими факторами падение спроса на жилье могут оказать негативное влияние на финансовые и операционные показатели Группы и, как следствие, оказать негативное влияние на исполнение Компанией обязательств по ее ценным бумагам.

Группа предпринимает меры по митигации данного риска, включающие в себя сотрудничество с банками и Фондом поддержки ипотечного кредитования для реализации льготных условий и программ. Кроме того, в случае реализации указанного риска Компания планирует уточнение программ финансирования и инвестиций, проведение корректировки ценовой политики при реализации недвижимости, оптимизацию финансовых потоков в соответствии с новыми.





Группа сталкивается с конкуренцией, которая может отрицательно повлиять на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности Группы

На конец 2025 года Группа занимала первое место в Челябинской области по накопленному вводу жилья (с 2016 г.), четвертое место по объему ввода жилья в 2025 году и второе место по объему текущего строительства жилой недвижимости с 13,23% долей рынка в Челябинской области. В Свердловской области компания занимает 22 место по объему ввода жилья в 2025 году и 28 место по объему текущего строительства жилой недвижимости. По данным ЕРЗ.РФ на 31.12.2025г.

Группа занимает 14,86% долю рынка жилой недвижимости в Челябинской области по объему продаж (в денежном выражении) за 2025 год. Остальными крупнейшими игроками рынка жилой недвижимости являются Магнитострой (8,93%), ИКАР (10,23%), НИКС (10,12%), ГОЛОС (9,52%), ЭКОСИТИ (4,45%) (по данным аналитического маркетингового исследования Компании).

Группа не исключает дальнейшее усиление конкуренции в сегменте жилищного строительства, в том числе в результате появления новых конкурентов. Если нынешние или потенциальные конкуренты смогут предложить продукт, аналогичный создаваемому Группой, по более низким ценам или создать иные конкурентные преимущества, это может негативно сказаться на способности Компании привлекать новых покупателей.

Некоторые из нынешних и потенциальных конкурентов Группы установили или могут создать финансовые и стратегические партнерства между собой, либо с существующими или потенциальными клиентами и поставщиками, либо другими третьими сторонами, чтобы повысить конкурентоспособность своих решений на рынке.

Если Группа не сможет эффективно конкурировать в результате любого из вышеперечисленных факторов, она может потерять долю рынка и/или не сможет поддерживать или увеличивать свою выручку, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес Группы, финансовое состояние, результаты деятельности и ее перспективы. Как следствие, это окажет негативное влияние на исполнение Компанией обязательств по его ценным бумагам.

С целью минимизации указанного риска Компания постоянно проводит мониторинг потребностей потенциальных покупателей с целью создания наиболее конкурентоспособного предложения, а также налаживает и поддерживает партнерские отношения с инвесторами и собственниками земельных участков.

Группа подвержена рискам, которые присущи строительной отрасли в целом и связаны с особенностями реализации строительных проектов. Проекты Группы могут быть заморожены, не завершены и понести финансовые потери

Деятельность Группы по строительству жилой недвижимости сопряжена с рядом рисков, которые являются общими для всех участников отрасли. Реализация каждого проекта требует значительных финансовых вложений, при этом жизненный цикл инвестиционно-строительного проекта достаточно продолжителен. Он начинается с разработки концепции проекта и продолжается до завершения фактического ввода объекта в эксплуатацию и исполнения всех гарантийных обязательств. В фазе разработки проекта проводится оценка земельных участков, технических условий и прочих основных компонентов проекта. В ходе реализации инвестиционно-строительного проекта Группа подвержена рискам в виде задержки завершения проекта, возникновения непредвиденных технологических, регуляторных и иных затруднений.

Строительство недвижимости подвержено значительным рискам задержек, незавершения и финансовых потерь из-за, среди прочего:

- изменения рыночных условий, которые могут привести к уменьшению спроса на объекты и более низким ценам продаж;
- невозможности из-за законодательных ограничений или неспособности Группы генерировать достаточный уровень денежных потоков для финансирования строительства;
- потенциальная неспособность получить или возобновить права аренды земельных участков, на которых строятся объекты недвижимости;
- перераспределение бюджета и задержки с завершением проектов по строительству недвижимости
- потенциальная неспособность получить финансирование на выгодных условиях
- возможные задержки или отказы в получении всех необходимых разрешений на землепользование, строительство и других необходимых государственных разрешений и согласований, включая инвестиционные контракты с местными и региональными органами власти



ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ



- возможные дефекты права собственности или другие дефекты приобретенных земельных участков, включая скрытые дефекты, которые могут проявиться только через много лет после строительства объекта недвижимости
- принудительная продажа застроенной недвижимости российскому федеральному правительству или региональному правительству, вызванная государственными планами развития инфраструктуры;
- обязательства, связанные с сохранением и защитой окружающей среды, исторического и культурного наследия России, а также социальные обязательства;
- ограничения и обременения в договорах аренды земли, а также положения, регулирующие переуступку или отчуждение прав аренды земли, или другие положения, влияющие на стоимость недвижимости
- невозможность выполнения условий инвестиционных контрактов
- ограниченная доступность энергетических и других коммунальных услуг, и адекватной транспортной инфраструктуры
- изменения в правилах градостроительства и зонирования и (или) в их толковании и (или) в их практике применения
- возможные производственные аварии, ухудшение состояния грунта (например, наличие подземных вод) и потенциальная ответственность по экологическому законодательству (например, за загрязнение почвы и участка, загрязнение воздуха и загрязнение прилегающих территорий, использование опасных веществ и т. д.).

Возникновение одного или нескольких из описанных выше факторов может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое состояние и результаты деятельности Группы а также на исполнение Компанией обязательств по ее ценным бумагам

Компания отмечает, что при технической корректировке проектных документов для соблюдения заявленного качества строительства, возможны соответствующие переносы сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов, а также корректировка срока передачи жилья, связанная с повышенной нагрузкой по благоустройству и прочим работам для передачи объектов в комфортной стадии готовности.

ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

При выявлении повышения вероятности наступления описанных выше риска, Группа перераспределяет трудовые ресурсы с усилением позиций на объектах, на которых выявляется превышение вероятности задержек в сроках реализации проекта. В случае наступления описанных выше рисков Группа заблаговременно уведомляет участников долевого строительства о сроках переноса, а также осуществляет полное правовое и информационное сопровождение покупателей, в том числе предлагает участникам долевого строительства объектов, по которым возможна корректировка срока передачи жилья, подписание дополнительного соглашения к договору долевого участия в строительстве с выплатой компенсации за перенос срока передачи объекта. Кроме того, при наличии потенциальных рисков переноса сроков завершения проекта, сделочная документация реализуемых Группой проектов предусматривает возможность реструктуризации кредита, выданного в рамках проектного финансирования, с пересмотром графика погашения обязательств, что также смягчает негативные последствия указанных рисков.

Группа обладает необходимыми компетенциями для качественной проработки проекта, позволяющей минимизировать вышеуказанные риски на стадии непосредственной реализации проекта.



Риски, связанные с получением разрешений на строительство

Деятельность Группы связана с приобретением земельных участков для дальнейшего строительства. После приобретения земельного участка Группа предпринимает усилия по получению полного комплекта необходимой в соответствии с действующим законодательством разрешительной документации для реализации проекта. При этом на процедуру получения разрешительной документации в рамках каждого реализуемого Группой проекта влияет большое количество независящих от Группы факторов, что не позволяет гарантировать получения таких разрешений в рамках каждого из проектов, осуществление которых планируется Группой

Кроме того, получение разрешения на строительство может потребовать больше времени, чем изначально предполагается, что может ухудшить рентабельность реализуемого проекта, а также привести к снижению прибыли либо имущественным потерям для Группы и отрицательно повлиять на исполнение Компанией обязательств по его ценным бумагам.

С целью минимизации описанных выше рисков Группа комплексно и профессионально оценивает земельные участки перед их приобретением, а также закладывает в расчеты рентабельности проектов возможные задержки срока получения и оформления разрешительной документации. Кроме того, оформлением соответствующей документации занимаются компетентные специалисты – сотрудники Группы, которые ведут активную коммуникацию с государственными и иными регуляторными органами.



ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

Риски неблагоприятного изменения отраслевого законодательства

Деятельность Группы регулируется активно меняющимся законодательством, в результате чего существует риск негативного влияния изменений в регулировании долевого строительства жилья, а также появления ограничений и препятствий деятельности Группы в результате изменений действующего законодательства и подзаконных актов, в том числе отраслевых стандартов и нормативов.

Результатом реализации данного риска может стать увеличение затрат на хозяйственную деятельность Группы, повышение сроков согласования градостроительной документации, возникновение у Группы дополнительных обязательств как у застройщика в социальной и инфраструктурной сфере. Кроме того, изменения в региональном законодательстве могут затруднить деятельность Группы в отдельном регионе присутствия. При этом, реализация указанного риска может оказать негативное влияние на исполнение Компанией обязательств по ее ценным бумагам.

Основной мерой митигации указанного риска является активный мониторинг Группой релевантного законодательства, в том числе Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также иных нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность Группы.

Группа оценивает указанный риск как низкий в связи с успешным опытом адаптации к изменениям законодательства, в том числе Группой был эффективно совершен переход на реализацию проектов с использованием счетов эскроу в рамках долевого строительства жилья.



ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ

Риски, связанные с возможным изменением цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых группой в своей деятельности, их влияние на деятельность Компании и исполнение обязательств по ее ценным бумагам

Строительство проектов занимает длительное время, требует значительных финансовых вложений и предполагает установление и поддержание деловых отношений с различными сторонами, включая поставщиков, субподрядчиков, поставщиков коммунальных услуг и потенциальных покупателей.

Основными составными частями затрат Компании являются строительные материалы, услуги строительных организаций, оборудование, услуги подрядчиков. Для минимизации потенциальных затрат Компания закладывает в бюджеты проектов резервные средства в размере 5-10%, которые компенсируются благодаря росту цен на реализуемые объекты недвижимости.

Потенциальный рост затрат может быть связан с обычным для строительной отрасли использованием строительной техники преимущественно иностранного производства для выполнения различных строительных работ. Для транспортировки в большинстве случаев используется отечественный автотранспорт. Основной издержкой является текущий ремонт техники.

Компания оценивает риски повышения цен на основные виды сырья, товаров, работ и услуг как незначительные, поскольку ремонт техники в данное время может осуществляться при помощи аналогов, что снижает значимость повышения стоимости зарубежных комплектующих. Кроме того, Компания ведет активное сотрудничество с местными производителями материалов и сырья, в том числе в рамках программ по импортозамещению. Сырьевые материалы имеют полный набор аналогов отечественного производства, цены на которые не подвержены значительному изменению.



ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ



В связи с широким использованием в рамках осуществления реализации проектов услуг подрядных организаций Группа также подвержена рискам, связанным с потенциальным изменением (повышением) цен на их услуги, а также с возможными затруднениями во взаимодействии компаний Группы с подрядными организациями. Реализация подобных рисков может потребовать значительных дополнительных расходов, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое состояние и результаты деятельности Группы и, как следствие, оказать негативное влияние на исполнение Компанией обязательств по его ценным бумагам.

Компания отмечает, что Группа не работает по системе генерального подряда, поэтому для повышения диверсификации и, соответственно, минимизации рисков, связанных с возможным изменением цен на услуги, заключаются отдельные договоры с разными подрядными и субподрядными организациями.

Отбор контрагентов Группы, в том числе подрядных организаций и поставщиков, осуществляется на тендерной основе, что обеспечивает высокую диверсификацию и максимально выгодные условия сотрудничества. Операционная деятельность по сопровождению взаимодействия с контрагентами максимально автоматизирована для снижения издержек, в том числе временных, на оформление необходимой документации, для своевременного предоставления данных в рамках проектного финансирования, оформления соответствующей технической и разрешительной документации.

Риски, связанные с возможным изменением цен на товары, работы и (или) услуги группы, и их влияние на деятельность Компании и исполнение обязательств по ее ценным бумагам

Снижение цен на жилую недвижимость способно оказать негативное влияние на деятельность Группы, ее финансовое положение и исполнение Группой своих обязательств по ценным бумагам в связи с вызванным таким снижением цен уменьшением денежных поступлений и выручки от реализации помещений.

ОТРАСЛЕВЫЕ РИСКИ



Группа оценивает риски, связанные со снижением цен на жилую недвижимость, как низкие, в связи с принятием компаниями-застройщиками Группы заблаговременных мер по компенсации колебаний темпа поступления денежных средств в течение строительного цикла и накоплению достаточных объемов денежных средств на счетах эскроу к моменту завершения строительства объектов.

В связи с использованием в сфере жилищного строительства проектного финансирования финансовый результат деятельности Группы зависит от объема накопленных на счетах эскроу средств, которые Группа получает после реализации проектов. В случае недостаточного поступления денежных средств Группа может столкнуться с необходимостью использования дополнительного финансирования для погашения возникшей задолженности.

Для минимизации вероятности реализации описанного выше риска в рамках проектного финансирования компаниями Группы устанавливается план продаж по каждому объекту. Мониторинг текущего уровня продаж позволяет оперативно отслеживать динамику, и прогнозировать вероятные сценарии в краткосрочный и среднесрочный периоды для оперативного принятия мер по восстановлению темпа продаж и минимизации риска. Кроме того, при оформлении кредитной документации закладывается существенный запас по сроку начала погашения кредита, составляющий минимум 6 месяцев от предполагаемой даты ввода жилищного строительства в эксплуатацию, а также предусматривается возможность реструктуризации кредита с пересмотром графика погашения обязательств.

Компания отмечает, что Группа проводит активное развитие дополнительных сервисных услуг и новых направлений бизнеса, обеспечивающих стабильный уровень выручки и денежных поступлений в период колебаний спроса на недвижимость, что также позволяет митигировать описанные выше риски недостаточности денежных средств на эскроу счетах к моменту завершения строительства.



**СТРАНОВЫЕ
И РЕГИОНАЛЬНЫЕ
РИСКИ**

На 31.12.2025 ПАО «АПРИ» и его подконтрольные организации, имеющие для Компании существенное значение, зарегистрированы в качестве налогоплательщика и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации, а именно: в Челябинской области и Свердловской области, в Ставропольском крае, Ленинградской области, Дальневосточном федеральном округе. Также есть подконтрольные организации, имеющие для Компании существенное значение, зарегистрированные в г. Москва, однако такие организации ведут деятельность в регионах, указанных выше.

По мнению Компании, страновые и региональные риски, связанные с ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации в стране может привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Группу, что может негативно сказаться в том числе и на способности Компания своевременно и в полном объеме исполнять обязательства по своим ценным бумагам.

Компания зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет свою основную деятельность в РФ. На результаты деятельности Группы оказывают и, как ожидается, будут оказывать существенное влияние изменения социальной, экономической и политической ситуации в России. Эти факторы, включая конкретные перечисленные ниже риски, могут существенным и неблагоприятным образом повлиять на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

**Риски, связанные с политической, экономической и социальной нестабильностью
в Российской Федерации**

За последние десять лет российская экономика испытывала и продолжает испытывать в то или иное время влияние различных факторов, связанных с неустойчивыми темпами развития, такими как:

- волатильность валового внутреннего продукта (ВВП), его значительные спады или существенное замедление темпов роста по сравнению с другими развитыми и развивающимися странами;
- внешнеполитические факторы;

СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ



- последствия международных санкций;
- существенное изменение процентных ставок;
- снижение реального располагаемого дохода населения;
- высокая зависимость российской экономики и государственного бюджета от цен и объемов экспорта сырьевых товаров;
- высокая волатильность курса рубля;
- неопределенность, связанная с трансграничным движением капитала.

Поскольку Россия добывает и экспортирует значительный объем сырой нефти, природного газа и других сырьевых товаров, российская экономика может быть уязвима к колебаниям цен на нефть и газ, а также на другие сырьевые товары, цены на которые значительно колебались в последние несколько лет. Существенное ухудшение экономического положения в Российской Федерации может оказать неблагоприятное воздействие на бизнес Группы.

За последние несколько лет Россия была вовлечена в конфликты, как экономические, так и военные, с участием ближних и дальних государств. Текущий геополитический кризис и международные действия, как и действия России в ответ, существенным и неблагоприятным образом повлияли на макроэкономический климат в России, что привело к значительной волатильности рубля, усилению валютного контроля, значительному колебанию процентных ставок и росту инфляции, а также к уходу многих транснациональных компаний с российского рынка или к сокращению масштабов их деятельности или оказываемых услуг в стране. Данные факторы могут привести к продолжающемуся сокращению потребительских расходов населения и как следствие неблагоприятно сказаться на результатах деятельности Группы в будущем. Возникновение новых конфликтов или эскалация напряженных отношений между Россией и соседними или другими государствами может негативно сказаться на российской экономике, что в свою очередь может привести к общему недоверию инвесторов к российскому рынку ценных бумаг и снижению привлекательности ценных бумаг Компании среди инвесторов.

СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Проявление политической нестабильности или возникновение конфликтов между крупнейшими экономическими группами могут оказать негативный эффект на деятельность Группы, ее финансовые результаты и перспективы развития, а также на стоимость инвестиций в России и на цену ценных бумаг Компании. Вместе с тем, изменение политической обстановки само по себе не должно приводить к изменению усилий государства в отношении обеспечения населения качественным жильем, поскольку данный вопрос является одним из ключевых направлений социально-экономической политики государства, независимо от конъюнктурных изменений. Вероятность изменения в обозримом будущем подходов государства к поддержке отечественных девелоперов представляется достаточно низкой.



СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Страновые и региональные риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками

Компания не может полностью исключить риски, связанные с возможным введением чрезвычайного и/или военного положения в отдельных регионах, на территории которых он ведет свой бизнес, и в России в целом. В связи с геополитическими событиями последних лет эти риски повысились. Данные риски не могут быть оценены Компанией, так как находятся вне его контроля и зависят от ситуации в мире, в России и в ее отдельных регионах.

Такие возможные события, как частичная или всеобщая военная мобилизация, могут оказывать негативное влияние на бизнес Группы, т.к. Группа существенным образом зависит от кадрового потенциала.

Любой из вышеперечисленных факторов по отдельности или в совокупности может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Группы.

При этом на 31.12.2025 активы Группы находятся вне зоны военных конфликтов. Риск введения чрезвычайного положения в ключевых регионах присутствия Группы оценивается как незначительный в связи с удаленностью регионов от зон вооруженных конфликтов. Вероятность введения чрезвычайного положения вследствие возникновения катастроф техногенного характера также оценивается как незначительная.

Риски, связанные с забастовками, не характерны для России. Однако нет уверенности в том, что при существенном ухудшении экономической ситуации в России не будет расти число случаев, провоцирующих забастовки и иные негативные явления, препятствующие или создающие угрозу безостановочной деятельности российских предприятий.



СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ



В случае возникновения одного или нескольких из перечисленных выше рисков Группа предпримет все возможные меры для минимизации негативных последствий. Для митигации возможного влияния части рисков Компания предпримет ряд мер защиты и разработает план возможных мероприятий на случай реализации того или иного риска. Группа на постоянной основе проводит мониторинг ситуации в ключевых регионах присутствия для целей своевременного выявления указанных рисков. Однако необходимо отметить, что предварительная разработка адекватных соответствующим событиям мер затруднена неопределенностью развития ситуации и параметры проводимых мероприятий будут в большей степени зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

Международные санкции могут оказать неблагоприятное воздействие на бизнес, финансовое положение и результаты деятельности Группы

В ответ на текущий геополитический кризис многие правительства, включая правительства США, Европейского Союза (ЕС), Швейцарии и Великобритании, ввели ряд экономических санкций в отношении представителей органов власти России и некоторых физических лиц и российских компаний, а также ввели ограничения на оказание различных услуг российским юридическим лицам и значительные меры по контролю за экспортом технологий в адрес контрагентов в России. Кроме того, многие компании придерживаются осторожного подхода к вопросам санкций и соблюдения требований и приняли внутреннюю политику, носящую более ограничительный характер, чем требуется в соответствии с применимыми правилами.

Хотя ни Компания, ни какая-либо из компаний его группы не являются объектами санкций, введенных США, Великобританией, Европейским Союзом или Швейцарией, эти ограничения и политики значительно ограничивают возможность Группы заключать договоры с некоторыми иностранными контрагентами, а часть из них может отказаться работать с компаниями Группы по причине геополитической ситуации.

СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Если санкции будут наложены непосредственно на Компанию, ее дочерние компании, членов органов управления Группы, бизнес и операции Группы могут быть существенным и неблагоприятным образом затронуты

Ни ПАО «АПРИ», ни какая-либо из компаний Группы не являются объектами санкций, введенных США, Великобританией, Швейцарией или ЕС, однако нельзя гарантировать, что в отношении них не будут введены санкции в будущем, равно как нельзя гарантировать, что в будущем не будут введены более широкие санкции, которые могут затронуть деятельность Группы.

Если Компания или какая-либо из его дочерних компаний станет объектом санкций, это может негативно сказаться на деятельности Группы и может существенно и неблагоприятно повлиять на акционеров Компании.

Со стороны иностранных государств существует тенденция к дальнейшему усилению и расширению санкций в отношении российских граждан и компаний, а также юридических лиц, в которых участвуют российские граждане или компании либо которые находятся под контролем российских граждан или компаний. Существующие и новые санкции могут нанести ущерб российской экономике, в частности, за счет ослабления курса российского рубля, усиления негативных настроений инвесторов в отношении России и затруднения доступа российских компаний, включая юридических лиц, входящих в Группу, к международным финансовым рынкам для получения долгового и долевого финансирования. Если физические или юридические лица, с которыми Группа ведет бизнес, попадут под так называемые «блокирующие» санкции, это может помешать деятельности Группы. Кроме того, расширение бизнеса с контрагентами, попавшими под санкции, может привести к тому, что Группа станет объектом расширенных санкций каких-либо иностранных государств. Более масштабные санкции, направленные на более широкие сегменты российской экономики, также могут помешать деятельности Группы, что может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Группы.



СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Региональные риски

Ключевыми регионами присутствия Группы является Челябинская и Свердловская области. На 31.12.2025 основная деятельность Группы сосредоточена в Челябинской и Свердловской областях, в Челябинске и Екатеринбурге соответственно.

Челябинская область является центром и местом сосредоточения отраслей тяжелой и средней промышленности и относится к наиболее перспективным регионам с быстро растущей экономикой. Челябинская область занимает 10 место в национальном рейтинге инвестиционной привлекательности, составляемом Агентством стратегических инициатив в сотрудничестве с деловыми объединениями. 22.08.2025 г. рейтинговым агентством АКРА подтвержден кредитный рейтинг на уровне AA(RU), прогноз «Стабильный».

Свердловская область в свою очередь является одним из наиболее динамично развивающихся субъектов Российской Федерации и традиционно вносит весомый вклад в суммарный валовой региональный продукт Российской Федерации. Свердловская область – один из наиболее привлекательных и перспективных для инвестиционной деятельности субъектов Российской Федерации, что подтверждается рейтингами российских рейтинговых агентств. 05 ноября 2025 года рейтинговым агентством АКРА кредитный рейтинг повышен до уровня AA+(RU), с прогнозом» Стабильный». Рейтинговое агентство Эксперт РА 22 июля 2025 года присвоило рейтинг ruAA-.

Основными региональными рисками для деятельности Группы являются:

- ухудшение демографической ситуации;
- недостаток предложения земельных участков, пригодных для жилищного строительства.

С целью минимизации влияния данных рисков на деятельность Группы, Компания совместно с внешними инвесторами и с ассоциированными компаниями, не входящими в Группу, проводит географическую экспансию в новые регионы России.



СТРАНОВЫЕ И РЕГИОНАЛЬНЫЕ РИСКИ

Риски, связанные с географическими особенностями регионов присутствия Группы

Группа осуществляет деятельность на территории Российской Федерации, в следующем регионах: Челябинской, Свердловской, Ленинградской областях, Ставропольском крае и Дальневосточном Федеральном Округе. Также есть подконтрольные организации, имеющие для Компании существенное значение, зарегистрированные в г. Москва, однако такие организации ведут деятельность в регионах, указанных выше. Все указанные регионы обладают развитой инфраструктурой и не подвержены рискам, связанным с прекращением транспортного сообщения в связи с удаленностью и (или) труднодоступностью. При этом в стране и регионах присутствия Группы существует вероятность чрезвычайных ситуаций вследствие стихийных бедствий (ураганов, ливневых дождей, паводков и наводнений, снеговых завалов, землетрясений, бурь и т.п.), в результате чего может быть прервано электроснабжение и транспортное сообщение в соответствующем регионе присутствия Группы. Реализация указанного риска может нарушить непрерывность производственной деятельности компаний Группы.

Риск, связанный с введением чрезвычайного положения трудно прогнозировать.

В случае возникновения одного или нескольких вышеперечисленных рисков Компания предпримет все возможные меры по нивелированию сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае Компания не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку абсолютное большинство приведенных рисков находится вне контроля Группы.





Риск изменения процентных ставок

Рост процентных ставок на финансовых рынках и рынках капитала, усиление волатильности на российских рынках, ухудшение общего инвестиционного климата в Российской Федерации могут негативно сказаться на стоимости заимствования для Группы.

Осуществление девелоперской деятельности, а также планируемое расширение бизнеса Группы требует привлечения дополнительных инвестиций. Компания не исключает, что для финансирования текущей деятельности и реализации долгосрочных проектов потребуются дополнительные капиталовложения, которые будет затруднительно финансировать при существенном ухудшении условий привлечения банковского и облигационного займов. Повышение процентных ставок может привести к увеличению процентных расходов Компании по долгу с переменной процентной ставкой, а в случае рефинансирования задолженности к увеличению процентных расходов в целом. Значительное увеличение суммы процентов, выплачиваемых Компанией, может негативно сказаться на бизнесе Группы, результатах ее деятельности, прибыльности и перспективах.

Увеличение процентных ставок может также привести к увеличению расходов в рамках будущих выпусков облигаций Компании. В случае активного использования Компанией облигационного финансирования описанный риск может привести к общему снижению прибыли Группы. Невозможность привлечения долгового финансирования в связи с повышением процентной ставки может привести к невозможности приобретения земельных участков, необходимых для реализации новых проектов, что может оказать негативное влияние на бизнес Группы и помешать реализации его роста.

Кредитный портфель компаний Группы представлен в большей степени проектным финансированием с применением счетов эскроу и средневзвешенной ставкой по кредитным обязательствам. С 1 полугодия 2023 года кредитные организации при расчете средневзвешенной ставки стали опираться на ключевую ставку Банка России, увеличенную на фиксированную маржу. В таких случаях осуществляется хеджирование рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона.

ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ



Общая доля кредитных обязательств с фиксированной процентной ставкой в кредитном портфеле Группы по состоянию на 31.12.2025 составляет 21% (включая облигационные займы). Общая доля кредитных обязательств с плавающей процентной ставкой в кредитном портфеле Группы по состоянию на 31.12.2025 составляет 79% (включая облигационные займы). Повышение процентных ставок может негативно сказаться на объеме платежеспособного спроса на жилую недвижимость. При покупке жилой недвижимости покупателями активно используются заемные денежные средства, главным образом в виде ипотечных кредитов. Снижение доступности ипотечного кредитования для населения приведет к понижению платежеспособного спроса на объекты Группы, что также может оказать негативное влияние на бизнес Группы и помешать реализации его роста.

Для минимизации процентных рисков, связанных с ростом ключевой ставки, с 2022 года Группа начала использовать производные финансовые инструменты, такие как опцион на процентную ставку Cap и Floor, что позволяет зафиксировать минимум и максимум процентной ставки. Таким образом, компании Группы застраховали процентную ставку, используемую в кредитных обязательствах при проектном финансировании, от роста ключевой ставки Банка России. Компания осуществляет оперативный мониторинг влияния действующих процентных ставок на показатели деятельности Группы и, в случае возникновения финансовых рисков, связанных с отрицательным влиянием изменения процентных ставок, будет предпринимать шаги, направленные на увеличение доходности операционной и финансовой деятельности и снижение долгового портфеля.

Одним из инструментов привлечения финансирования для Группы являются облигации. Компания выпустила облигации с различными условиями и датами погашения, что позволило разнообразить и расширить источники финансирования, а также уменьшить зависимость от банковского кредитования и снизить влияние риска роста процентных ставок. Дальнейшее повышение процентных ставок может привести к невозможности рефинансирования облигаций Компании либо к рефинансированию по более высокой ставке, что может негативно повлиять на бизнес Группы.

В случае неблагоприятного изменения процентных ставок Группа может рассмотреть осуществление гибкой политики рефинансирования, выбирая наиболее подходящие методы в зависимости от конкретных рыночных условий, контролировать уровень долговой нагрузки и сроки заимствования. Тем не менее, если Группе не удастся привлечь долговое финансирование на приемлемых условиях, это может оказать неблагоприятное влияние на хозяйственную деятельность, финансовое положение, результаты деятельности Группы.

ФИНАНСОВЫЕ РИСКИ



Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения собственных обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы также анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех компаний Группы с тем, чтобы постоянно поддерживать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств. Погашение финансовых обязательств по договорам проектного финансирования строительства недвижимости с привлечением банковских кредитов осуществляется с существенным опережением графика, предусмотренного договорными условиями.

Валютный риск

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Выручка Группы формируется в российских рублях. Группа не привлекает финансирование, номинированное в иностранной валюте, а доля издержек, связанных с закупками импортных материалов, занимает крайне незначительную часть в общих издержках Группы.

Таким образом, изменения курсов валют могут привести к незначительному увеличению себестоимости проектов Группы, что, в свою очередь, незначительно снизит чистую прибыль и рентабельность.

Колебания валютных курсов находятся за пределами контроля Группы, и полностью исключать возможность негативного влияния данного изменения невозможно. В качестве минимизации негативных последствий Группа может предпринять меры для полной замены импортных материалов на аналоги, производимые на территории Российской Федерации, не приводящие к ухудшению качества и проектных характеристик объектов строительства либо рассмотреть возможность соразмерного повышения стоимости реализации своей продукции (строящегося жилья) с целью компенсации негативного эффекта от изменения валютного курса. По состоянию на 31.12.2025 пока такой необходимости не возникает.

Однако нет никакой гарантии, что меры, предпринятые Группой, компенсируют любые неблагоприятные финансовые последствия, возникающие в результате колебаний валютных курсов. В результате любая неспособность управлять валютным риском может оказать негативное влияние на бизнес, финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Группы.



Инфляционные риски

Высокая и устойчивая инфляция может привести к нестабильности рынка, новым финансовым кризисам, снижению покупательной способности потребителей и подрыву их доверия, увеличению расходов Группы и стоимости заемных средств. Как следствие, это окажет негативное влияние на ликвидность Группы, ее финансовые показатели, а также сократит перечень потенциальных источников финансирования. При этом негативное влияние инфляции на показатели Группы может быть отмечено в случае дисбаланса инфляции в различных сегментах экономики.

По мнению Компании, исходя из сложившейся макроэкономической среды и бизнес – процессов, критическим уровнем инфляции является уровень 25–30%. Высокие темпы инфляции в России могут привести к повышению издержек Группы Компании, что в свою очередь может оказать отрицательное влияние на возможность исполнения Компанией своих обязательств, включая выплаты по ценным бумагам Компании.

С другой стороны, рост инфляции может оказать позитивное влияние на бизнес Группы в связи с ростом интереса к жилой недвижимости как объекту инвестиций в условиях высокой инфляции. Кроме того, изменение покупательной способности рубля может оказать влияние на реальную доходность по ценным бумагам Компании и их привлекательность для инвесторов. Для уменьшения инфляционного риска Группа осуществляет формирование резервного фонда и его стабильное пополнение. В случае реализации инфляционного риска Группа планирует принять необходимые меры по ограничению роста затрат, снижению дебиторской задолженности и сокращению ее средних сроков, повышению оборачиваемости оборотных активов.

Компания не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, смогут привести к исправлению ситуации, поскольку описанные факторы находятся вне его контроля.





ПОКАЗАТЕЛИ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ
ОТЧЕТНОСТИ

Показатели
консолидированной
финансовой отчетности
(финансовой отчетности),
бухгалтерской
(финансовой) отчетности
ПАО «АПРИ» наиболее
подверженные изменению
в результате влияния
финансовых рисков,
указанных в настоящем
пункте

Вид финансового риска	Показатели, подверженные изменению	Вероятность возникновения	Характер изменений в консолидированной отчетности Группы
Риск изменения процентных ставок	Прибыль и общий совокупный доход за год, Финансовые расходы	Средняя	Увеличение процентных ставок приведет к увеличению финансовых расходов Группы по заимствованиям с плавающей ставкой. Характер изменений показателей: Прибыль и общий совокупный доход за год – снижение Финансовые расходы – рост .
Валютный риск	Прибыль и общий совокупный доход за год, Себестоимость продаж, Приобретение/ выбытие основных средств	Низкая	Изменение курсов валют может привести к увеличению себестоимости продаж Характер изменений показателей: Прибыль и общий совокупный доход за год – снижение . Себестоимость продаж – рост . Приобретение/выбытие основных средств – рост .
Инфляционный риск	Прибыль и общий совокупный доход за год, Финансовые, коммерческие и прочие расходы Себестоимость продаж	Средняя	Возможен краткосрочный рост выручки в связи с ростом спроса на недвижимость как объект инвестиций. Финансовые расходы могут увеличиться в связи с ростом стоимости финансирования проектов. Увеличение коммерческих расходов и прочих расходов как отражение стоимости сырья и услуг. Также увеличится себестоимость продаж в связи с подорожанием работ и материалов. Как следствие, снизится показатель прибыли и общего совокупного дохода за год Группы. Характер изменений показателей: Себестоимость продаж – рост . Финансовые расходы – рост . Прибыль и общий совокупный доход за год – снижение .



ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Особенности, связанные с российской правовой системой и российским законодательством, создают неопределенную среду для инвестиций и предпринимательской деятельности

Россия продолжает развивать правовую базу, необходимую для рыночной экономики. Деятельность Группы регулируется нормами федеральных законов, указов и распоряжений Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, федеральных министерств и регуляторных органов, которые, в свою очередь, дополняются региональными и местными нормативными актами. Российское законодательство подвержено изменениям в том числе на фоне политической и экономической ситуации в стране. Правовые нормы в некоторых случаях дублируют друг друга или содержат противоречия. Некоторые основополагающие российские законы вступили в силу в течение последних 15 – 20 лет, и во многие из них были внесены поправки. К числу рисков, в той или иной степени присущих нынешней российской правовой системе, относятся:

- несоответствия между федеральными законами, указами и распоряжениями Президента, постановлениями Правительства Российской Федерации, федеральных министерств и регуляторных органов и региональными законами и муниципальными актами, правилами и постановлениями;
- ограниченность судебных и административных органов в полномочиях по толкованию российского законодательства;
- пробелы в нормативной базе из-за несвоевременного или отсутствующего имплементирующего законодательства;
- определенная степень свободы действий со стороны государственных органов;
- процедуры банкротства, которые могут быть подвержены злоупотреблениям.

Все эти риски могут повлиять на способность Группы исполнять обязательства по своим ценным бумагам, обеспечивать соблюдение своих прав по договорам или защищаться от исков других лиц, что, в свою очередь, может оказать существенное негативное влияние на бизнес, финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы Группы.

Риски, связанные с текущими судебными процессами

Компания и подконтрольные ей организации, имеющие для нее существенное значение, не участвуют в судебных процессах, которые могли бы существенным образом отрицательно сказаться на финансово-хозяйственной деятельности Компании и ее подконтрольных организаций, имеющих для Компании существенное значение. Соответствующие риски отсутствуют.

Риски, связанные с изменением валютного законодательства

Компания осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность исключительно на территории Российской Федерации. Риски изменения валютного законодательства не могут оказать какого-либо влияния на Компанию и ее деятельность, поскольку Компания не осуществляет внешнеэкономической деятельности. Соответственно, правовые риски, связанные с изменением валютного законодательства, у Компании отсутствуют.

Риски, связанные с изменением законодательства о налогах и сборах

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.



ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Компания не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней. ПАО «АПРИ» и подконтрольные ему компании являются добросовестными налогоплательщиками.

На 31.12.2025 Компания не обладает информацией о возможных изменениях налогового законодательства, способных оказать существенное негативное влияние на основную хозяйственную деятельность Группы.

Тем не менее для минимизации данных рисков, Компанией в полной мере соблюдается действующее налоговое законодательство России и осуществляется регулярный мониторинг принимаемых изменений и внесение соответствующих изменений в учетные политики, что, тем не менее, не устраняет потенциальный риск расхождения во мнениях с соответствующими регулирующими органами по вопросам, допускающим неоднозначное толкование и следующей за этим необходимостью перерасчета и доуплаты налогов, а также возможность наложения штрафов и пеней на подконтрольные Компании организации.

Компания рассматривает риски, связанные с изменением налогового законодательства для деятельности Группы, как низкие. Тем не менее, реализация негативного сценария и принятие каких-либо нормативных актов и законов, повышающих налоговые ставки или же вводящих новые налоги и сборы может негативно сказаться на эффективности деятельности Компании.





ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и таможенных пошлин

Группа не осуществляет внешнеэкономическую деятельность, подлежащую регулированию нормами таможенного законодательства. Однако для ведения своей деятельности Группа использует строительную технику иностранного производства, которой может требоваться осуществление текущего ремонта при помощи деталей, ввозимых из иностранных государств. Сложившаяся ситуация в области таможенного законодательства осложняет поставки иностранных деталей для техники. Для митигации данного риска Компания заблаговременно налаживает систему закупки аналогов деталей у отечественных производителей, в том числе с использованием механизмов параллельного импорта.

Риски, связанные с изменением требований по лицензированию основной деятельности Компании (подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение), а также лицензированию прав пользования объектами, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы)

Указанные риски для Компании и подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение, отсутствуют.

Деятельность Компании и подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение, не подлежит лицензированию. У Компании и подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение, на 31.12.2025 отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

ПРАВОВЫЕ РИСКИ

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью Группы, которые могут негативно сказаться на результатах ее финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Компания (подконтрольные Компании организации, имеющие для нее существенное значение):

Компания и подконтрольные Компании организации, имеющие для нее существенное значение, на 31.12.2025 не участвовали в судебных процессах, которые могут оказать негативное влияние на их финансово-хозяйственную деятельность. В этой связи, по мнению Компании, данный риск отсутствует.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с финансово-хозяйственной деятельностью Группы, которые могут негативно сказаться на результатах ее финансово-хозяйственной деятельности, а также на результатах текущих судебных процессов, в которых участвует Компания и подконтрольные ей организации, имеющие для нее существенное значение, по мнению Компании, отсутствуют.

В случае изменения судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Группы, Компания намерен планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

В случае ведения Компанией (группой Компании) финансово-хозяйственной деятельности на рынках за пределами Российской Федерации, отдельно описываются правовые риски, связанные с ведением такой деятельности:

Группа не осуществляет деятельность за пределами Российской Федерации.



**РИСК ПОТЕРИ
ДЕЛОВОЙ
РЕПУТАЦИИ
(РЕПУТАЦИОННЫЙ РИСК)**

Риск, связанный с формированием негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Компании (группы Компании), качестве производимых товаров (работ, услуг) или характере деятельности в целом.

Существует риск возникновения убытков вследствие неблагоприятного восприятия имиджа Группы покупателями, арендаторами, контрагентами, деловыми партнерами, регулирующими органами, кредиторами и инвесторами. Причинами могут стать выбор недобросовестных партнеров, умышленное распространение ложной и недостоверной информации контрагентами или сотрудниками, регулярные неисполнения существенных обязательств. Реализация данного риска в конечном итоге способна негативно сказаться на операционных и финансовых показателях деятельности Компании в частности и Группы в целом.

Для минимизации указанного риска реализуются следующие мероприятия:

- контроль за достоверностью публикуемой информации, представляемой органам регулирования и надзора и другим заинтересованным лицам, в том числе в рекламных целях;
- проверка и отслеживание рыночной информации о контрагентах;
- построение долгосрочных отношений с журналистами и СМИ, контроль источников информации, отслеживание и опровержение ложной информации;
- работа по формированию и поддержанию положительной деловой репутации;
- членство в профессиональных сообществах и деловых ассоциациях рынка недвижимости и участие представителей компании в деловых мероприятиях.

Кроме того, для снижения вероятности реализации репутационного риска Группа придерживается принципа реализации сделок на основе безупречной юридической чистоты. Договоры заключаются с покупателями в формате договоров долевого участия с использованием счетов эскроу, в рамках Федерального закона от 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и подлежат обязательной государственной регистрации, только после которой взимается оплата стоимости квартиры. Это является надежным инструментом защиты прав участника долевого строительства и гарантией того, что все клиенты получают свои квартиры. Бизнес Группы был построен командой профессионалов, зарекомендовавших себя на рынке и реализовавших масштабные инвестиционные проекты комплексного строительства в России.



**РИСК ПОТЕРИ
ДЕЛОВОЙ
РЕПУТАЦИИ
(РЕПУТАЦИОННЫЙ РИСК)**

Также в рамках митигации репутационных рисков Группа уделяет пристальное внимание:

- своевременному и качественному исполнению договорных обязательств перед клиентами Группы.
- своевременным расчетам с кредиторами.
- ведению взвешенной кредитной, инвестиционной и рыночной политики.
- соблюдению законодательства РФ.
- регулярной проверке контрагентов.
- качественному подбору квалифицированного персонала.

На основании вышеизложенного репутационный риск, связанный с формированием негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении Компании и Группы, качестве производимых товаров (работ, услуг) или характере деятельности оценивается Компанией как низкий.



СТРАТЕГИЧЕСКИЙ РИСК

Под стратегическим риском понимается возникновение у Группы убытков в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Группы (стратегическое управление) и выражающихся в неучете или недостаточном учете возможных рисков, которые могут угрожать деятельности Группы, неправильном или недостаточно обоснованном определении перспективных направлений деятельности, в которых Группа может достичь преимущества перед конкурентами, отсутствии или обеспечении в неполном объеме необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, человеческих) и организационных мер (управленческих решений), которые должны обеспечить достижение стратегических целей деятельности Группы.

С учетом разработанного и реализуемого подхода стратегического планирования, риск возникновения убытков у Группы в результате ошибок (недостатков), допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития Группы, оценивается как низкий. В целях снижения вероятности неучета возможных рисков Компания проводит тщательный анализ макроэкономических показателей и темпов развития, актуальных для отрасли и смежных рынков, оценивает конкурентную ситуацию на рынке присутствия, а также проводит последовательные действия по обеспечению наличия необходимых ресурсов (финансовых, материально-технических, человеческих) в необходимом и достаточном для достижения стратегических целей Группы объеме.

Многолетний профильный опыт работы руководства Группы и сотрудников на ключевых должностях позволяет Группе использовать экспертную оценку в ходе планирования стратегии развития.





**СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
РИСК**

Группа не может гарантировать успешное управление ожидаемым ростом

Будущий успех Группы будет частично зависеть от ее способности управлять и успешно реализовывать запланированный рост, сохраняя при этом свою корпоративную культуру и эффективную операционную деятельность. Способность Группы эффективно управлять своим ростом подвержена ряду рисков, в том числе:

- неспособность адаптироваться к изменяющимся рыночным условиям, отраслевым стандартам и требованиям покупателей;
- неучет или недостаточный учет опасностей и рисков, связанных с деятельностью Группы;
- трудности в подборе, обучении и удержании специалистов, обладающих необходимыми знаниями и навыками, необходимыми для поддержки роста бизнеса Группы;
- проблемы, связанные с поддержанием внутреннего контроля в растущем бизнесе;
- потеря ключевых работников в руководстве Группы.

Соответственно, по мере роста Группы могут возникнуть дополнительные требования к команде высшего руководства, вспомогательным функциям, включая бухгалтерию, продажи и маркетинг, а также к другим ресурсам. Если Группа не сможет эффективно управлять своим ростом, это может оказать негативное влияние на бизнес, финансовое состояние, результаты и перспективы деятельности Группы.



Рост Группы зависит от высшего руководства и ключевого персонала

Будущий успех Группы в значительной степени зависит от продолжения работы и эффективности команды высшего руководства, которая обладает значительными знаниями отрасли Группы и опытом работы. Отсутствуют гарантии того, что текущие ключевые фигуры высшего руководства продолжат свою работу в Группе и не расторгнут существующие соглашения. Кроме того, хотя на такие лица распространяются соглашения, которые ограничивают их способность конкурировать с Группой или привлекать сотрудников Группы после прекращения их работы, нет никаких гарантий, что Группа будет в состоянии обеспечить соблюдение таких ограничительных соглашений. Кроме того, Группа может столкнуться с трудностями при привлечении новых членов высшего руководства с надлежащей квалификацией.

В результате выход одного или нескольких людей из состава высшего руководства или невозможность нанять дополнительных руководителей могут нарушить деятельность Группы или ограничить ее способность реализовывать свои стратегические инициативы, что, в свою очередь, может оказать негативное влияние на бизнес Группы, финансовое состояние, результаты деятельности и перспективы, а также на рыночную стоимость акций Компании. Компания оценивает этот риск как низкий.

Рост Группы зависит от способности нанимать и удерживать квалифицированный персонал

Успешная реализация стратегии Группы зависит от способности продолжать привлекать, обучать, мотивировать и удерживать квалифицированный персонал. Нехватка квалифицированного и мотивированного персонала может негативно сказаться на развитии и росте Группы. Любая потеря квалифицированного персонала, высокая текучесть кадров или постоянные трудности с закрытием вакансий подходящими кандидатами могут оказать негативное влияние на способность Группы эффективно конкурировать в своей деятельности.

**СТРАТЕГИЧЕСКИЙ
РИСК**



Кроме того, для привлечения или удержания квалифицированного персонала Группе, возможно, придется предложить пакеты компенсаций и другие преимущества, которые могут привести к увеличению расходов на персонал. Неспособность привлечь, обучить, мотивировать или удержать квалифицированный персонал при разумных затратах может оказать неблагоприятное воздействие на бизнес, финансовое состояние и результаты деятельности Группы. Компания оценивает этот риск как низкий.

Любая деятельность по слиянию и поглощению может оказаться неудачной, потребовать значительных ресурсов или привести к значительным непредвиденным потерям, затратам или обязательствам

В рамках своей бизнес-стратегии Группа допускает возможность осуществления стратегических приобретений компаний с целью расширения масштабов ведения бизнеса Группы.

Подобные приобретения сопряжены с многочисленными рисками, которые варьируются в зависимости от их масштаба и характера. Определение подходящих целей для приобретения часто может быть затруднено, и Группа может оказаться не в состоянии осуществить такие приобретения на выгодных условиях. В частности, Группа может быть неспособна установить достаточный контроль за приобретенной компанией, в результате чего лишится возможности определять ключевые решения, в том числе принимать решения о распределении прибыли. При приобретении компаний Группа может быть вынуждена соблюдать баланс интересов между Группой и основателями таких компаний, в результате чего интеграция в Группу может не стать успешной.

СТРАТЕГИЧЕСКИЙ РИСК

Также сделки по приобретению компаний не всегда могут в конечном итоге помочь в достижении стратегических целей Группы. Иногда даже тщательный анализ объектов приобретения может не выявить всех существенных проблем, необходимых для точной оценки затрат или потенциальных непредвиденных убытков в связи с конкретной сделкой. Группа может понести непредвиденные расходы или издержки, включая расходы на обесценение активов после приобретения актива, расходы, связанные с ликвидацией дублирующих функций, судебными разбирательствами, и другие обязательства. Кроме того, Группа может столкнуться с трудностями при интеграции бизнесов приобретаемых компаний, в том числе при интеграции со своими бизнес-процессами и при применении собственных процессов внутреннего контроля. Существует также риск того, что Группа может столкнуться с проблемами при интеграции персонала из приобретенных компаний в свою корпоративную культуру.

Компания не может гарантировать реализации всех ожидаемых результатов, в том числе синергии которых она добивается при приобретениях, в ожидаемом объеме или в ожидаемые сроки.

Реализация любого из вышеуказанных рисков может оказать негативное влияние на бизнес, финансовое состояние, результаты и перспективы деятельности Группы.





**РИСКИ,
СВЯЗАННЫЕ
С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ
КОМПАНИИ**

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензий Компании (подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение) на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы):

Риски, связанные с отсутствием возможности продлить действие лицензии Компании и подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение, на ведение определенного вида деятельности либо на использование объектов, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы), отсутствуют, поскольку деятельность Компании и подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение не подлежит лицензированию, у Группы Компании отсутствуют объекты, нахождение которых в обороте ограничено (включая природные ресурсы).

Риски, связанные с возможной ответственностью Компании (подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение) по обязательствам третьих лиц, в том числе подконтрольных Компании.

Риск возможной ответственности Компании и подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение, по обязательствам третьих лиц, не входящих в Группу, продиктован условиями проектного финансирования. Необходимо отметить, что в рамках указанного проектного финансирования такие обязательства третьих лиц всегда обеспечены залогами, и соответственно, риск дефолта такого третьего лица оценивается как минимальный. Тем не менее, такой риск для Компании и подконтрольных ей организаций, имеющих для Компании существенное значение, в случае его реализации, будет выражаться в необходимости исполнения обязательств должников, что повлечет за собой незапланированное отвлечение денежных средств. Указанный риск не является существенным для Компании и ее подконтрольных организаций, имеющих для нее существенное значение.



РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИИ

Существует риск, что ухудшение финансового положения одной из компаний Группы может оказать негативное влияние на Группу. В соответствии с российским законодательством в случаях, когда Компания дает своему дочернему обществу обязательные для него указания, в том числе по договору с ним, Компания будет солидарно с дочерним обществом отвечать по сделкам, заключенным последним во исполнение таких указаний. Существует также риск субсидиарной ответственности Компании по долгам ее дочерних и подконтрольных обществ в случае несостоятельности (банкротства) какого-либо дочернего общества или подконтрольного общества по вине Компании. Кроме того, участники (акционеры) дочерних или подконтрольных обществ вправе требовать возмещения Компанией убытков, причиненных по ее вине такому дочернему или подконтрольному обществу. Компания оценивает вероятность реализации данных рисков как минимальную.

Подконтрольными Компании организациями, имеющими для нее существенное значение, не предоставлялось обеспечение по обязательствам третьих лиц, подконтрольных Компании.

Риск возможной ответственности подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение, по обязательствам третьих лиц, подконтрольных Компании, отсутствует.

Риски, связанные с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи товаров (работ, услуг) группы Компании.

На 31.12.2025 риск, связанный с возможностью потери потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Группы, отсутствует в связи с отсутствием отдельных потребителей, на оборот с которыми приходится не менее чем 10 процентов общей выручки от продажи продукции (работ, услуг) Группы. Потребителями на рынке жилищного строительства являются отдельные физические лица, в связи с чем отсутствует существенная концентрация выручки.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИИ

Риски, связанные с реализацией информационных угроз, в том числе обусловленных недостатком (уязвимостью) применяемых информационных технологий:

Риск, связанный с информационной безопасностью и потенциальной возможностью использования уязвимостей активов конкретной угрозой для причинения ущерба организации связан с нарушениями конфиденциальности, целостности и доступности информационных активов Группы. Они являются, как правило, результатом промышленного шпионажа, саботажа, кибератак на информационные ресурсы, а также целевых атак на компьютеры организации. Последствия реализации данных рисков (сбои в работе отдельных компонентов корпоративных систем, утечка персональных данных потребителей, конфиденциальная информация о проектах и т.п.) могут привести к остановке и простоям в бизнесе, нанести значительный ущерб интересам собственников и клиентов. В случаях возникновения инцидентов в сфере информационной безопасности значительно возрастает вероятность материального ущерба для компании, поэтому угрозы безопасности информационных активов представляют реальную опасность.

Компания регулярно предпринимает меры по повышению уровня информационной безопасности, в том числе за счет постоянного тестирования и совершенствования применяемых информационных технологий. По мнению Компании, риск таких информационных угроз в отношении Компании является минимальным.





**РИСКИ,
СВЯЗАННЫЕ
С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ
КОМПАНИИ**

Риски, связанные с негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности Компании (подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение) на окружающую среду:

Риски, связанные с негативным воздействием производственно-хозяйственной деятельности Компании (подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение) на окружающую среду:

В числе общемировых тенденций, влияющих на строительную отрасль, можно выделить популяризацию «зеленых решений», переход к совместному использованию товаров (экономика совместного потребления), рост спроса на впечатления и развлечения (креативная экономика). Большое внимание уделяется проблемам экологии, сохранения комфортной и безопасной среды обитания для будущих поколений.

Деятельность Группы непосредственно связана с воздействием на окружающую среду, обусловленным строительством и его результатами. Особенности ведения хозяйственной деятельности в организации могут привести к возникновению ситуаций, причиняющим вред окружающей среде, что в свою очередь может привести к финансовым санкциям со стороны государственных органов, а также иным материальным ущербам и отрицательным репутационным последствиям для компании. Основная хозяйственная деятельность Группы оказывает воздействие на окружающую среду в связи с выбросами загрязняющих веществ в атмосферу, обращением с отходами, водопотреблением и энергопотреблением.

Компании Группы соблюдают правовые и нормативные требования об охране окружающей среды.

Производственно-хозяйственная деятельности Компании и подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение, осуществляется с заботой о природе и сохранением природной среды для будущих поколений людей, которые будут жить в построенных домах, поэтому Группа оптимизирует процессы и технологии, сокращает использование ресурсов и бережно относится к существующим экосистемам.

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ КОМПАНИИ

Для того чтобы строительные работы не нанесли ущерб окружающей среде, Группа в рамках реализации строительных проектов старается заключать договоры на проведение экологического аудита.

Так, при реализации проекта развлекательного комплекса «ФанПарк» (город Челябинск) Группой была привлечена компания «Экогид» для осуществления экологических исследований прилегающих территорий с целью построения стратегии сохранения окружающей среды. По итогам проведенных исследований Группой были получены рекомендации, благодаря которым строительство проекта осуществляется без причинения ущерба окружающей среде. Группа публикует информацию о результатах экспертизы в открытом доступе, в новостных изданиях, в социальных сетях Группы и иных информационных площадках.

Компания бережно относится к существующим экосистемам регионов присутствия. По мнению Компании, риски, связанные с воздействием на окружающую среду, находятся под ее контролем и являются незначительными.

Риски, связанные с воздействием на производственно-хозяйственную деятельность Компании (подконтрольных Компании организаций, имеющих для нее существенное значение) стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий:

Регионы, в которых Компания и подконтрольные Компании организации, имеющие для нее существенное значение, осуществляют деятельность, обладают развитой инфраструктурой, хорошим транспортным сообщением и не являются удаленными и труднодоступными.

При этом для Компании и ее подконтрольных организаций, имеющих для нее существенное значение, существуют риски, связанные с воздействием на производственно – хозяйственную деятельность стихийных сил природы, в том числе землетрясений, наводнений, бурь, эпидемий. В результате чего может быть прервано электроснабжение и транспортное сообщение в соответствующем регионе присутствия Группы. Реализация указанного риска может нарушить непрерывность производственной деятельности Компании и ее подконтрольных организаций, имеющих для нее существенное значение, и тем самым оказать негативное влияние на финансовые результаты.





04

4.1	Взаимодействие с инвесторами и акционерами	159
4.2	Стоимость акций ПАО «АПРИ»	160
4.3	Календарь инвестора за 2024 год	161-162
4.4	Облигации	163
4.5	Кредитные рейтинги	164

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ
С ИНВЕСТОРАМИ
И АКЦИОНЕРАМИ

«Платить премию инвесторам»
— это философский выбор
компании, позволяющий строить
длительные взаимовыгодные
отношения с рынком.

*по состоянию на 31.12.2025.

Страница Эмитента
для обязательного раскрытия
информации «Интерфакс-ЦРКИ»
[https://www.e-disclosure.ru/portal/
company.aspx?id=37277](https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=37277)

Портал
для инвесторов ПАО «АПРИ»:
<https://ir.apri-group.ru/>

ПАО «АПРИ» как эмитент облигаций присутствует на фондовом рынке более 8 лет.
За это время было зарегистрировано и размещено 19 выпусков облигаций*.

Компания всегда держала курс к повышению надежности и открытости. С 2018 года
Общество уже приняло на себя дополнительные обязанности по раскрытию информации
и повышению качества корпоративного управления, когда вышла
на фондовый рынок с дебютным выпуском биржевых облигаций, а затем первой получила
кредитный рейтинг среди региональных эмитентов ВДО, начала вести
Консолидированную финансовую отчетность по Международным стандартам
финансовой отчетности и далее.

Выход на рынок публичного капитала стал стратегическим шагом к развитию
– в 2024 году ПАО «АПРИ» успешно провело IPO.

ПАО «АПРИ» придерживается принципов прозрачности и регулярности, поддерживая постоянный
контакт с представителями инвестиционного сообщества

Компания **ежеквартально** раскрывает операционные результаты и с 2024 года
составляет ежеквартальную Консолидированную финансовую отчетность
по Международным стандартам финансовой отчетности.

278 СООБЩЕНИЙ

было опубликовано в 2025 году
в рамках обязательного раскрытия
информации в Российской Федерации
через Центр раскрытия корпоративной
информации «Интерфакс»

90 675 810 шт. доп. акций (IPO) на сумму:

879 555 357 РУБЛЕЙ



СТОИМОСТЬ
АКЦИЙ ПАО «АПРИ»

Обыкновенные акции
ПАО «АПРИ» обращаются
на Московской Бирже
с июля 2024 года.

Код ценной бумаги **APRI**
ISIN код **RU000A108LJ5**
Номер государственной регистрации **1-01-12464-K**
Дата начала торгов **30.07.2024**
Число выпущенных акций: **1 115 439 217 шт**
Free-float - 10%

Акции ПАО «АПРИ»

- включены в Третий уровень
- входят в базу расчета Индекса МосБиржи IPO
- включены в Сектор Роста



Акции ПАО «АПРИ» к концу 2025 года выросли на 52%*



*Рыночная цена
3 (MARKETPRICE3)
Московской биржи
на последний торговый
день 2025 года 30.12.2025 г.
(14,73 руб. за акцию)
к цене размещения 9,7 руб.
за акцию.

КАЛЕНДАРЬ
ИНВЕСТОРА
ЗА 2025



Календарь инвестора
за 2025 год и на 2026 год
размещен на Портале
для инвесторов по адресу:
ir.apri-group.ru/calendar

22.01.2025	Операционные результаты за 2024	https://apri.pf/news/gruppa-kompaniy-apri-otchitalas-o-rezultatakh-deyatelnosti-za-2024-god/	Регулярная отчетность
01.04.2025	Интервью генерального директора ПАО «АПРИ» Сергея Шаля для «Курс дела»	https://apri.pf/news/intervyu-generalnogo-direktora-pao-apri-sergeya-shalya/	IR-мероприятия
30.04.2025	Финансовые результаты по МСФО за 2024 год	https://apri.pf/news/pao-apri-publikuet-otchetnost-po-msfo-polnyy-2024-god/	Регулярная отчетность
07.05.2025	Интервью Председателя Совета директоров ПАО «АПРИ» Алексея Овакимяна для «Курс дела»	https://apri.pf/news/predsdatel-soveta-direktorov-pao-apri-aleksey-ovakimyan-o-khoroshey-otchetnosti-kompanii-ispolnyaem/	IR-мероприятия
08.05.2025	Интервью Компании для ИК Иволга Капитал	https://t.me/apri_official/776	IR-мероприятия
15.05.2025	Операционные результаты за 1 кв. 2025 года	https://apri.pf/news/gruppa-kompaniy-apri-obyavlyayet-rezultaty-deyatelnosti-za-1-kvartal-2025-goda/	Регулярная отчетность
23.05.2025	Годовой отчет 2024 (утверждение СД)	https://invest.apri.pf/upload/iblock/f61/f61bf8039e8fac48899d9640b487544a.rar	Корпоративные события
27.05.2025	Председатель Совета директоров ПАО «АПРИ» Алексей Овакимян на РБК Инвестиции	https://apri.pf/news/aleksey-ovakimyan-vystupil-na-rbk-investitsii/	IR-мероприятия
17.06.2025	Финансовые результаты по МСФО за 3 мес. 2025 года	https://invest.apri.pf/upload/iblock/b6d/b6d9c44544223505db6c8aa35a300d5e.pdf	Регулярная отчетность
27.06.2025	Решение ГОСА за 2024	Интерфакс https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37277&type=4 Сайт https://invest.xn--80aque.xn--p1ai/disclosure/	Корпоративные события

КАЛЕНДАРЬ
ИНВЕСТОРА
ЗА 2025



17.08.2025	Операционные результаты за 6 мес 2025	https://апри.рф/news/pao-apri-obyavlyayet-operatsionnye-rezultaty-za-6-mesyatsev-2025-goda/	Регулярная отчетность
27.09.2025	Финансовые результаты по МСФО за 6 мес. 2025 года	https://апри.рф/news/gruppa-kompaniy-apri-obyavlyayet-finansovye-rezultaty-po-promezhutochnoy-sokrashchennoy-konsolidirova/	Регулярная отчетность
15.10.2025	Операционные результаты за 9 мес 2025	https://апри.рф/news/pao-apri-obyavlyayet-operatsionnye-rezultaty-za-9-mesyatsev-2025-goda/	Регулярная отчетность
25.10.2025	Конференция Smart-Lab	https://conf.smart-lab.ru/	IR-мероприятия
17.11.2025	Операционные результаты за 10 мес 2025 г.	https://ir.apri-group.ru/upload/O4sl7zyqnaveos2bs7mc29yraxd9t24c.pdf	Регулярная отчетность
30.11.2025	Конференция Investment Leaders	https://investleaders.pro/	IR-мероприятия
01.12.2025	Финансовые результаты по МСФО за 9 мес. 2025 года	https://xn--80aque.xn--p1ai/news/finansovye-rezultaty-pao-apri-za-9-mesyatsev-2025-goda/	Регулярная отчетность
11.12.2025	Эфир Smartlab online с участием ПАО «АПРИ»	https://xn--80aque.xn--p1ai/news/efir-smartlab-online-s-uchastiem-pao-apri/	IR-мероприятия
15.12.2025	Выпуск «Вредных бесед» с участием ПАО «АПРИ»	https://xn--80aque.xn--p1ai/news/vypusk-vrednykh-besed-s-uchastiem-pao-apri/	IR-мероприятия



Календарь инвестора за 2025 год и на 2026 год размещен на Портале для инвесторов по адресу: ir.apri-group.ru/calendar

ОБЛИГАЦИИ

На 31.12.2025 в обращении находились следующие выпуски:

Биржевые облигации в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, регистрационный номер 4-12464-К-002P-02E от 27.07.2022



Серия выпуска биржевых облигаций	ISIN	Объем выпуска, тыс. руб.	Дата размещения	Дата погашения	Ставка купона	Купонный период, дн.	Амортизация (номер купона и объем погашения)	Оферта (дата окончания последнего купонного периода, по которому определена %)
БО-002P-01	RU000A105DS9	500 000	08.11.2022	03.11.2026	24,00% на 13-16 купоны	91	15, 16 – по 50%	03.11.2026
БО-002P-02	RU000A106631	1 000 000	27.04.2023	22.04.2027	32,00% на 9-12 купоны	91	с 13 по 16 – по 25%	23.04.2026
БО-002P-03	RU000A106WZ2	750 000	19.09.2023	14.09.2027	24,00% на 5-12 купоны	91	с 13 по 16 – по 25%	15.09.2026
БО-002P-04	RU000A107FZ5	250 000	22.12.2023	17.12.2027	32,00% на 5-8 купоны	91	с 13 по 16 – по 25%	17.12.2027
БО-002P-05	RU000A10A1P9	142 093	12.11.2024	07.11.2028	24,00% на 5-9 купоны	91	с 13 по 16 – по 25%	09.02.2027
БО-002P-06	RU000A10A554	30 950	26.11.2024	05.12.2028	КС+8% на 1-18 купоны	30	40,43,46,49 – по 25%	20.05.2026
БО-002P-07	RU000A10AUG3	305 000	12.02.2025	17.01.2030	29,5% на 1-18 купоны	30	не предусмотрена	06.08.2026
БО-002P-08	RU000A10AG48	625 000	25.12.2024	30.12.2029	24,00% на 13-49 купоны	30	38-48 – по 8,33%, 49 – 8,37%	30.12.2029
БО-002P-09	RU000A10AZY5	1 000 000	04.03.2025	06.02.2030	32,00% на 1-12 купоны	30	51,54,57,60 – по 25%	27.02.2026
БО-002P-10	RU000A10BM56	500 000	22.05.2025	26.04.2030	30,50% на 1-15 купоны	30	51,54,57,60 – по 25%	15.08.2026
БО-002P-11	RU000A10CM06	2 500 000	29.08.2025	13.08.2028	25,00%	30	не предусмотрена	13.08.2028
БО-002P-12	RU000A10DZH4	600 000	26.12.2025	08.06.2029	25,00%	30	33,36,39,42 по 25%	08.06.2029

КРЕДИТНЫЕ
РЕЙТИНГИ
ПАО «АПРИ»

ПАО «АПРИ» присвоены кредитные рейтинги на уровне ВВВ-.ru, прогноз стабильный/ ВВВ-|ru| прогноз «Стабильный» от двух рейтинговых агентств



Рейтинговое агентство: Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги», ИНН 7704475853, ОГРН 1197746086020

ДАТА	РЕЙТИНГОВОЕ СОБЫТИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КРЕДИТНОГО РЕЙТИНГА
 09.08.2022	Первичное присвоение рейтинга	ВВ-.ru, прогноз стабильный
 10.08.2023	Повышение рейтинга и прогноза	ВВ.ru, прогноз стабильный
 07.08.2024	Повышение рейтинга	ВВВ-.ru, прогноз стабильный
 06.08.2025	Подтверждение рейтинга	ВВВ-.ru, прогноз стабильный

Информация о методике присвоения рейтинга: <https://ratings.ru/methodologies/current/>
Пресс-релиз: <https://ratings.ru/ratings/press-releases/APRI-RA-060825/>

Рейтинговое агентство: Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство», ИНН 7714911548, ОГРН 1137746652548

ДАТА	РЕЙТИНГОВОЕ СОБЫТИЕ	ЗНАЧЕНИЕ КРЕДИТНОГО РЕЙТИНГА
 08.11.2023	Первичное присвоение рейтинга	ВВ ru прогноз «Позитивный»
 30.10.2024	Повышение рейтинга	ВВВ- ru прогноз «Стабильный»
 24.10.2025	Подтверждение рейтинга	ВВВ- ru прогноз «Стабильный»

Информация о методике присвоения рейтинга: <https://www.ra-national.ru/methodology/>
Пресс-релиз: https://www.ra-national.ru/press_release/ao-apri-flaj-pljening/42493/



05

Консолидированная финансовая отчетность ПАО «АПРИ» за 2025 год

Интерфакс: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37277&type=4>

Сайт: <https://ir.apri-group.ru/disclosure/>

Отчет по соблюдению принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2025 год

Интерфакс: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37277&type=2>

Сайт: <https://ir.apri-group.ru/disclosure/>

Отчет о крупных сделках и сделках с заинтересованностью за 2025 год

Интерфакс: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=37277&type=2>

Сайт: <https://ir.apri-group.ru/disclosure/>

КОНТАКТЫ

Игорь Файнман

Заместитель генерального директора по IR

+7 (351) 246-90-04 (вн. 1515)

ir@apri-group.ru

Евгения Первушина

Корпоративный секретарь

+7 (351) 246-90-04 (вн. 2525)

e.pervushina@apri-group.ru



[Официальный сайт](#)

[Портал для Инвесторов](#)

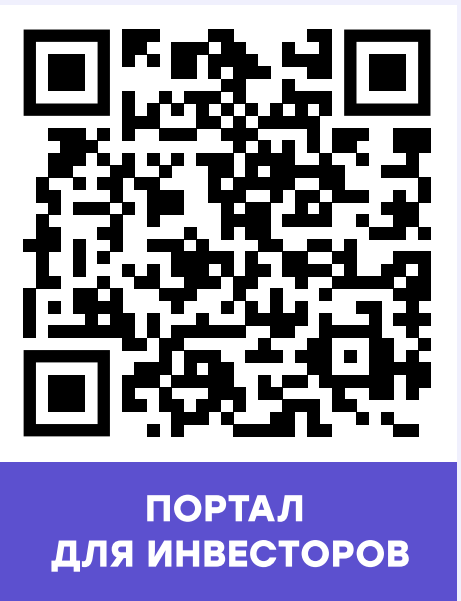
[Telegram \(официальная страница\)](#)

[Вконтакте](#)

[Telegram \(аналитика и IR\)](#)

[Smart-lab](#)

[ФинБАЗАР](#)



2025

ПАО «АПРИ»

АПРИ.РФ