



## Дебютные облигации девелопера «А101»

28 мая 2024 г. АО «Россельхозбанк» приглашает принять участие в дебютном размещении облигаций Группы «А101»

## ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Эмитент	ООО «А101»
Рейтинги эмитента	АКРА: A(RU), прогноз «Стабильный» Эксперт РА: ruA, прогноз «Стабильный»
Номинал облигации	1 000 рублей
Срок обращения	3 года
Купонный период	30 дней
Ориентир по купону (доходности)	не выше 16,50% годовых (доходность: не выше 17,81% годовых)
Дата книги заявок / размещения	28.05.2024 с 11:00 до 15:00 / 30.05.2024
Сайт для инвесторов	<a href="https://a101.ru/company/investment/">https://a101.ru/company/investment/</a>

Группа «А101» – крупный российский девелопер, специализирующийся на строительстве недвижимости в Новой Москве преимущественно в сегментах комфорт и комфорт-плюс. По состоянию на 1 мая 2024 г. Группа занимает 3-е место по объему текущего строительства в Москве, уступая только ГК «ПИК» и ГК «Самолет», и 7-е место - в России. С 1992 года Группа реализовала более 300 проектов общей площадью 6,7 млн кв. м., на текущий момент портфель строительства оценивается в 1,4 млн кв. м. Группа входит в перечень системообразующих предприятий экономики России.

- **Лидирующие позиции Группы в Новой Москве.** По итогам 2023 г. доля рынка Группы «А101» в Новой Москве по объемам продаж составила 36% (в 2022 г.: 27%), а по объему экспонирования 58% (на конец 2022 г.: 43%), при этом рост объемов экспонирования обусловлен стартом проектов в новых локациях. Это подтверждает лидирующие позиции компании в регионе Новой Москвы. Ключевые проекты Группы – «Бунинские кварталы», «Скандинавия», «Прокшино», «Дзен кварталы», «Испанские кварталы» и др.

### ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПО МСФО

Показатель, млн руб.	2023 г.	2022 г.	Изменение
Выручка	82 051	94 745	-13,4%
ЕБИТДА	51 278	44 226	+15,9%
Рентабельность по ЕБИТДА	62,5%	46,7%	+15,8 п.п.
Чистая прибыль	36 892	30 748	20,0%
Финансовый долг	92 625	88 461	+4,7%
Остатки на эскроу-счетах	123 881	72 666	+70,5%
Чистый долг (за вычетом ден. ср-в и остатков на эскроу-счетах)	-39 801	- 2 199	
Чистый долг/ЕБИТДА	-0,8x	-0,1x	

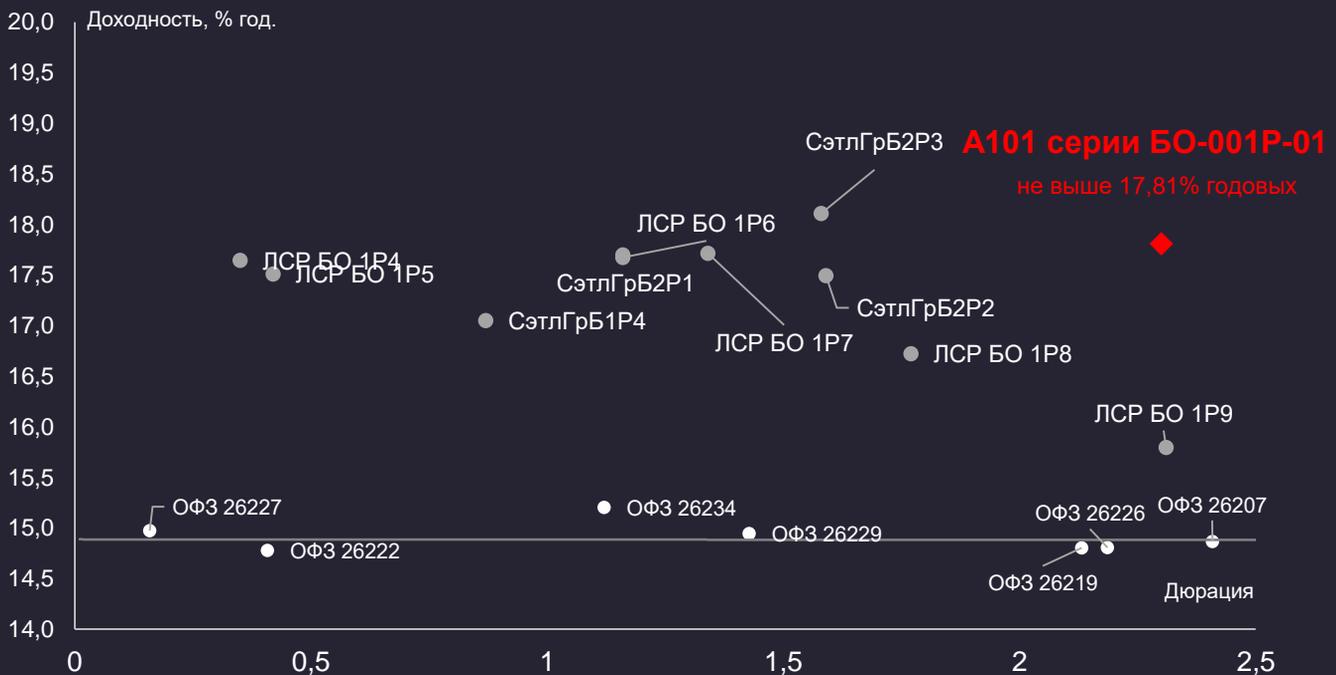
Источник: отчетность МСФО, Группа «А101»

- **Объем продаж Группы удвоился по итогам 2023 г.** Группа продолжает наращивать число реализуемых проектов, укрепляя свое присутствие на рынке Новой Москвы. Объем текущего строительства на конец прошлого года вырос до 1,5 млн кв. м. (+63% г/г) по сравнению с 920 тыс. кв. м. годом ранее, что привело и к двукратному росту объема продаж. Группа нарастила объем продаж в натуральной величине до 540 тыс. кв. м., что на 99% больше, чем годом ранее, а в денежном выражении объем продаж увеличился до 137 млрд руб. или на 93% г/г.



- Высокая рентабельность и устойчивость за счет собственного земельного банка.** Рентабельность по EBITDA поддерживается на высоком уровне и по итогам 2023 г. составила 62,5% - одно из самых высоких значений в отрасли. Одним из драйверов рентабельности выступает земельный банк площадью 2.5 тыс. га в районе Новой Москвы, находящийся в 100% собственности. При текущих объемах застройки он обеспечивает более 10 лет строительства. Потенциальный согласованный объем застройки составляет 20 млн кв.м.
- Низкая долговая нагрузка.** Финансовый долг Группы по итогам 2023 г. составил 92,6 млрд руб., из которых 88,4 млрд руб. приходится на долгосрочный долг, 4,2 млрд руб. – на краткосрочный. На счетах аккумулированы денежные средства в размере 8,5 млрд руб., а также остатки на эскроу-счетах - в размере 124 млрд руб. Остатки на эскроу-счетах полностью покрывают долг Группы, в связи с чем чистый долг - отрицательный (-39,8 млрд руб.). Отношение чистый долг/EBITDA составляет -0,8х по сравнению с -0,1х годом ранее. Коэффициент покрытия процентных расходов (EBITDA/процентные расходы) на конец отчетного периода составил 4,9х.

### Карта рынка рублевых облигаций эмитентов из сектора девелопмент с рейтингом A(RU)/ruA



\*Данные на 23.05.2024

- Привлекательная доходность планируемого выпуска облигаций Группы.** Ориентир по купону нового выпуска Группы «A101» установлен на уровне не выше 16,50% годовых, что соответствует доходности не выше 17,81% годовых. Предложенный ориентир по доходности – один из самых высоких среди последних и текущих размещений (при сопоставимой дюрации) в рейтинговом сегменте A(RU)/ruA. Кроме того, 3х-летний срок обращения выпуска позволяет повысить потенциальную доходность вложений в случае снижения ставки Банка России.

## Ограничение ответственности

АО «Россельхозбанк» Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3349 (выдана Банком России 12.08.2015)  
Лицензия на осуществление брокерской деятельности (выдана Федеральной службой по финансовым рынкам от 19.05.2005 №077-08455-100000).

Дата размещения информации: 12.09.2022 г. Настоящий информационный материал не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией в значении статьи 6.1 и 6.2. Федерального закона от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» и, если применимо, иных нормативных актов Российской Федерации. Любое лицо, ознакомляющееся с настоящим информационным материалом, не должно воспринимать его как адресованную лично ему индивидуальную рекомендацию по приобретению/размещению ценных бумаг и должно учитывать, что информация о ценной бумаге, которая содержится в настоящем документе:

а) подготовлена и предоставляется обезличено и не на основании какого-либо договора об инвестиционном консультировании, а также не на основании инвестиционного профиля получателя информации, даже если какие-либо договоры об инвестиционном консультировании были заключены между Организатором (-ами) и (или) Со-организатором и (или) Агентом по размещению и (или) Эмитентом и (или) потенциальным инвестором и (или) иным получателем настоящего информационного материала; б) представляет собой универсальные для всех лиц сведения, в том числе общедоступные для всех сведения. Она может не соответствовать инвестиционному профилю получателя информации и (или) юридического лица, в котором получатель информации является работником (лицом, оказывающим услуги юридическому лицу на основании договора), не учитывать его (их) индивидуальные предпочтения и ожидания по уровню риска и/или доходности и, таким образом, не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией персонально ему (им).

Получатель настоящего информационного материала должен осознавать, что:

а) Агент по размещению, Организаторы и Со-организатор при направлении настоящего информационного материала не оценивали приемлемость размещения / участия в размещении указанных в настоящем информационном материале ценных бумаг лично для получателя информационного материала и (или) юридического лица, в котором такой получатель является работником (лицом, оказывающим услуги юридическому лицу на основании договора);

б) само по себе направление настоящего информационного материала и коммуникации с его получателем, связанные с направлением такого материала, не являются предоставлением Агентом по размещению, Организаторами и (или) Со-организатором услуг по инвестиционному консультированию ни на возмездной, ни на безвозмездной основе;

в) рекомендации в отношении ценных бумаг могут быть предоставлены получателю настоящих материалов только на основании отдельного возмездного договора на условиях, согласованных сторонами такого договора, в соответствии с инвестиционным профилем, присвоенным такому лицу инвестиционным консультантом на основании ожидаемой таким лицом доходности инвестиций, сроков планируемых инвестиций, а также допустимого риска убытков;

г) Как Эмитент, так и инвесторы (потенциальные приобретатели ценных бумаг) и (или) иные получатели настоящего информационного материала должны принимать решение о размещении/приобретении ценных бумаг самостоятельно, проведя надлежащий анализ финансовых и иных рисков, связанных с такими действиями, и (или) при необходимости привлекая профессиональных консультантов.

Актуальная информация о брокерском обслуживании в АО «Россельхозбанк» предоставлена на официальном сайте rshb.ru в разделе «Брокерское обслуживание». Информация о тарифах на оплату брокерских услуг и регламент оказания брокерских услуг АО «Россельхозбанк» № 15-Р от 10.08.2022 на сайте rshb.ru в разделе «Брокерское обслуживание» в подразделе «Тарифы и документы».

Представленные в настоящем документе сведения носят исключительно информационный характер, оценки и мнения выражены с учетом ситуации на дату публикации документа. Настоящий документ не является предложением по покупке либо продаже финансовых инструментов и не должен рассматриваться как рекомендация к действиям.

Представленная информация не может рассматриваться в качестве гарантий или обещания будущей доходности вложений.

Представленная информация, мнения и оценки подготовлены на основе публичных источников, которые рассматриваются Банком как надежные. Однако за достоверность предоставленной информации АО «Россельхозбанк» ответственности не несет. Информация и мнения, содержащиеся в настоящем документе, если прямо не указано иное, представлены АО «Россельхозбанк» на соответствующую дату. Банк оставляет за собой право по своему усмотрению без предварительного уведомления клиентов изменять либо не актуализировать информацию и мнения, содержащиеся в данном документе. Клиентам не следует полагаться исключительно на содержание данного документа в ущерб проведению собственного анализа. Банк, его аффилированные лица и сотрудники не несут ответственности за использование данной информации, за прямой или косвенный ущерб, наступивший вследствие использования представленной в настоящем документе информации, а также за ее достоверность. Банк не дает гарантий или заверений и не принимает какой-либо ответственности в отношении финансовых результатов, полученных на основании использования информации, содержащейся в настоящем документе. Стоимость инвестиций может как уменьшаться, так и увеличиваться, и клиент может в конечном счете не получить первоначально инвестированную сумму. АО «Россельхозбанк» не несет ответственности перед клиентом за финансовые потери, являющиеся результатом изменения рыночных котировок, изменения курса валют, дефолта эмитента ценных бумаг и иных рыночных факторов.

Банк не несет ответственности за возможные убытки в случае совершения операций либо инвестирования в финансовые инструменты, упомянутые в данном документе, и не рекомендует использовать указанную информацию в качестве единственного источника информации при принятии инвестиционного решения.

Средства в т.ч. облигации /субординированные облигации, инвестированные в рамках заключенных с Банком соглашений об оказании брокерских услуг и/или соглашений об оказании брокерских услуг с использованием индивидуального инвестиционного счета, не застрахованы в соответствии с Федеральным законом «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» от 23.12.2003 № 177-ФЗ.

Клиент должен учитывать возможные риски, сопряженные с осуществлением операций на финансовых рынках. Все основные **риски описаны в Приложениях 12.1 - 12.4** (декларации о рисках) к Регламенту оказания брокерских услуг АО «Россельхозбанк» № 15-Р, с которыми можно ознакомиться на официальном сайте Банка по адресу [www.rshb.ru](http://www.rshb.ru) в разделе «Брокерское обслуживание». До совершения сделок с финансовыми инструментами клиентам следует ознакомиться с указанными документами, описывающими основные риски при инвестициях на финансовом рынке, в том числе: **риск дефолта эмитента** – когда государство или компания не в состоянии рассчитаться по собственным облигациям. Для снижения рисков разумно рассматривать для инвестирования облигации высоконадежных эмитентов с кредитным рейтингом, сравнимым с суверенным – кредитным рейтингом РФ; **риск низкой ликвидности** – облигацию может быть невозможно продать в сжатые сроки. Риск минимизируется при покупке облигаций эмитентов, имеющих высокий рейтинг надежности и существенный объем выпуска; **риск снижения стоимости облигаций** - в период после первичного размещения до погашения цена облигации может быть как выше, так и ниже номинала, в зависимости от рыночной конъюнктуры. Риск отсутствует при удержании облигации до погашения.

Всю информацию об условиях предоставления продуктов и услуг Банка, а также о тарифах клиент может получить на официальном сайте Банка по адресу [www.rshb.ru](http://www.rshb.ru), а также в офисах Банка.

Настоящим АО «Россельхозбанк» информирует о возможном наличии конфликта интересов при предложении упомянутых в документе продуктов, услуг, финансовых инструментов, который может возникнуть ввиду совмещения Банком различных видов профессиональной деятельности на финансовых рынках, а также тем, что Банк является эмитентом ценных бумаг. При урегулировании возникающих конфликтов интересов Банк руководствуется интересами своих клиентов.

27.07.2022 года Банк России принял решение о включении АО «Россельхозбанк» в единый реестр инвестиционных советников.



Адрес электронной почты  
Отдел брокерского обслуживания  
INVEST@RSHB.RU

**8 800 100 40 40**  
(звонок по России бесплатный)



Все права на представленную информацию принадлежат АО «Россельхозбанк». Данная информация не может воспроизводиться, передаваться и распространяться без предварительного письменного разрешения АО «Россельхозбанк».