

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

2021

ATOM

АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС – КРУПНЕЙШИЙ ВЕРТИКАЛЬНО ИНТЕГРИРОВАННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ХОЛДИНГ НА УРАЛЕ



1995 г. – образована компания «Атомстойкомплекс»

3,3 млн м² – возведено жилья и объектов социального назначения на территории Свердловской области с 1995–2020 гг.

14%* – доля рынка по вводу жилья в Екатеринбурге и Свердловской области в 2020 г.

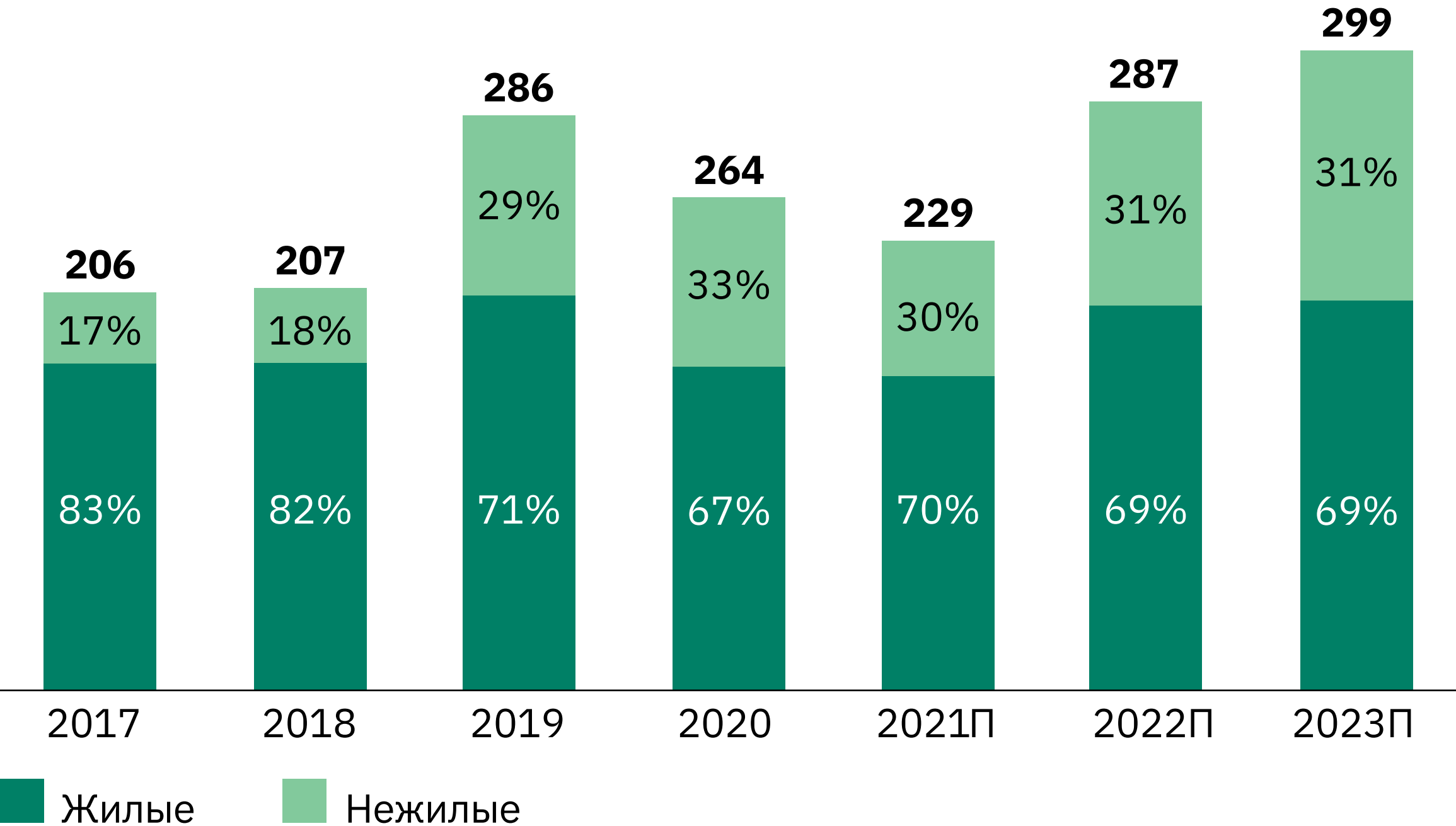
2,2 млн м² | 25 жилых комплексов – портфель проектов

78 млрд руб. – прогноз по выручке в 2020–2024 гг.

15 млрд руб. – сумма погашенных кредитов.
Положительная кредитная история в крупнейших банках: «Сбербанк», «ВТБ», «Газпромбанк» и др.

BBB+ прогноз **«Стабильный»** – аналитическое кредитное рейтинговое агентство «АКРА»

Динамика ввода объектов, тыс. м²



* По данным аналитического отдела РИЦ Уральской палаты недвижимости

Источник: данные компании



Ананьев Валерий Михайлович (Бенефициар 1)
18.06.1958 г. р.

Генеральный Директор
– В компании с марта 1995 г.
– Уральский политехнический институт им. С. М. Кирова
– Инженер-строитель (04.06.1980)

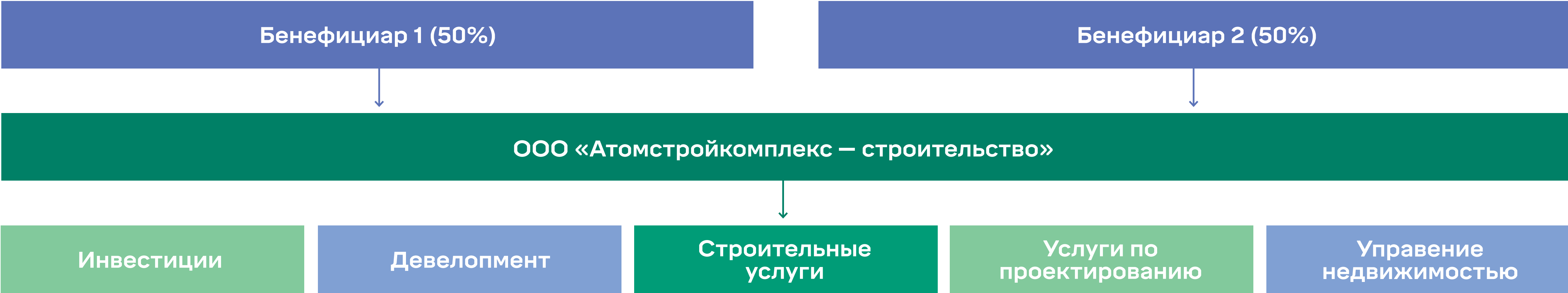
Заслуженный строитель Российской Федерации*, приоритетами в управлении для него являются инновационный и кадровый ресурсы. За годы существования компании при его непосредственном участии налажено эффективное взаимодействие с профильными государственными структурами, реализован ряд значимых государственных проектов.



Кузнецов Павел Аркадьевич (Бенефициар 2)
11.06.1961 г. р.

Главный инженер
– В компании с июля 1995 г.
– Уральский политехнический институт им. С. М. Кирова
– Инженер-строитель (12.06.1984)

Почетный строитель Российской Федерации, имеет многочисленные награды за разработку современных проектов строительства, внедрение конкурентоспособных строительных материалов и высокотехнологичных производств, которые значительно повлияли на развитие строительной сферы Свердловской области.





Олег Минкин
03.11.1952 г. р.

Исполнительный Директор

- В компании с июля 1999 г.
- Почетный строитель России
- Уральский политехнический институт им. С. М. Кирова
- Инженер-строитель (17.06.1980)



Алексей Гвержис
27.06.1958 г. р.

Директор Центра подрядов

- В компании с сентября 2002 г.
- Почетный строитель России
- Уральский политехнический институт им. С. М. Кирова
- Инженер-строитель (06.06.1980)



Андрей Батурин
20.10.1972 г. р.

Финансовый Директор

- В компании с ноября 2008 г.
- Уральский государственный технический университет
- Инженер химик-технолог (23.06.1994)
- Экономика управления на предприятии (28.05.1999)



Кузнецов Данил
11.10.1986 г. р.

Коммерческий директор

- В компании с сентября 2011
- Уральский государственный технический университет (УПИ)
- Экономист (11.06.2009)
- Магистратура по специальности «Предпринимательство» в Newcastle University (Англия)



Спирина Екатерина
13.02.1984 г. р.

Директор по проектированию

- В компании с мая 2016 г.
- Уральский государственный технический университет (УПИ)
- Инженер (20.06.2007)



Виктор Ананьев
17.10.1984 г. р.

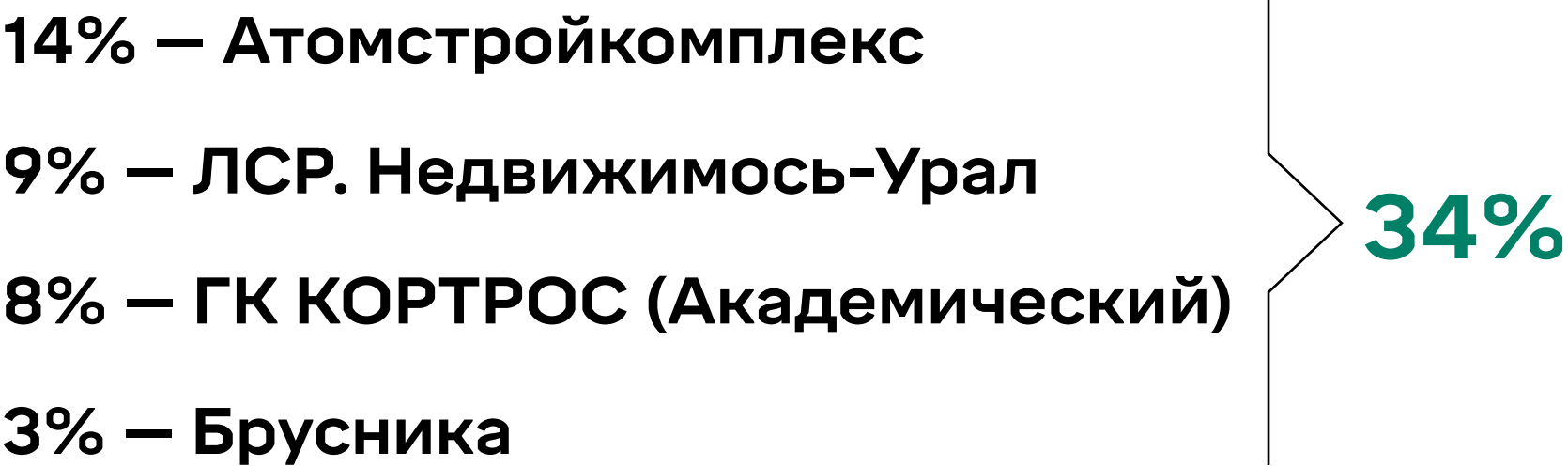
Директор по стратегии

- В компании с октября 2004 г.
- Уральский государственный технический университет (УПИ)
- Промышленное и гражданское строительство, инженер

АТОМСТРОЙКОМПЛЕКС – ЛИДЕР ПО ОБЪЕМАМ ВВОДА ЖИЛЬЯ В ЕКАТЕРИНБУРГЕ



В г. Екатеринбурге стабильно работают порядка 30–40 застройщиков. В 2020 г. они ввели 1,1 млн м² жилья. При этом 34% от данного объема ввода обеспечили:



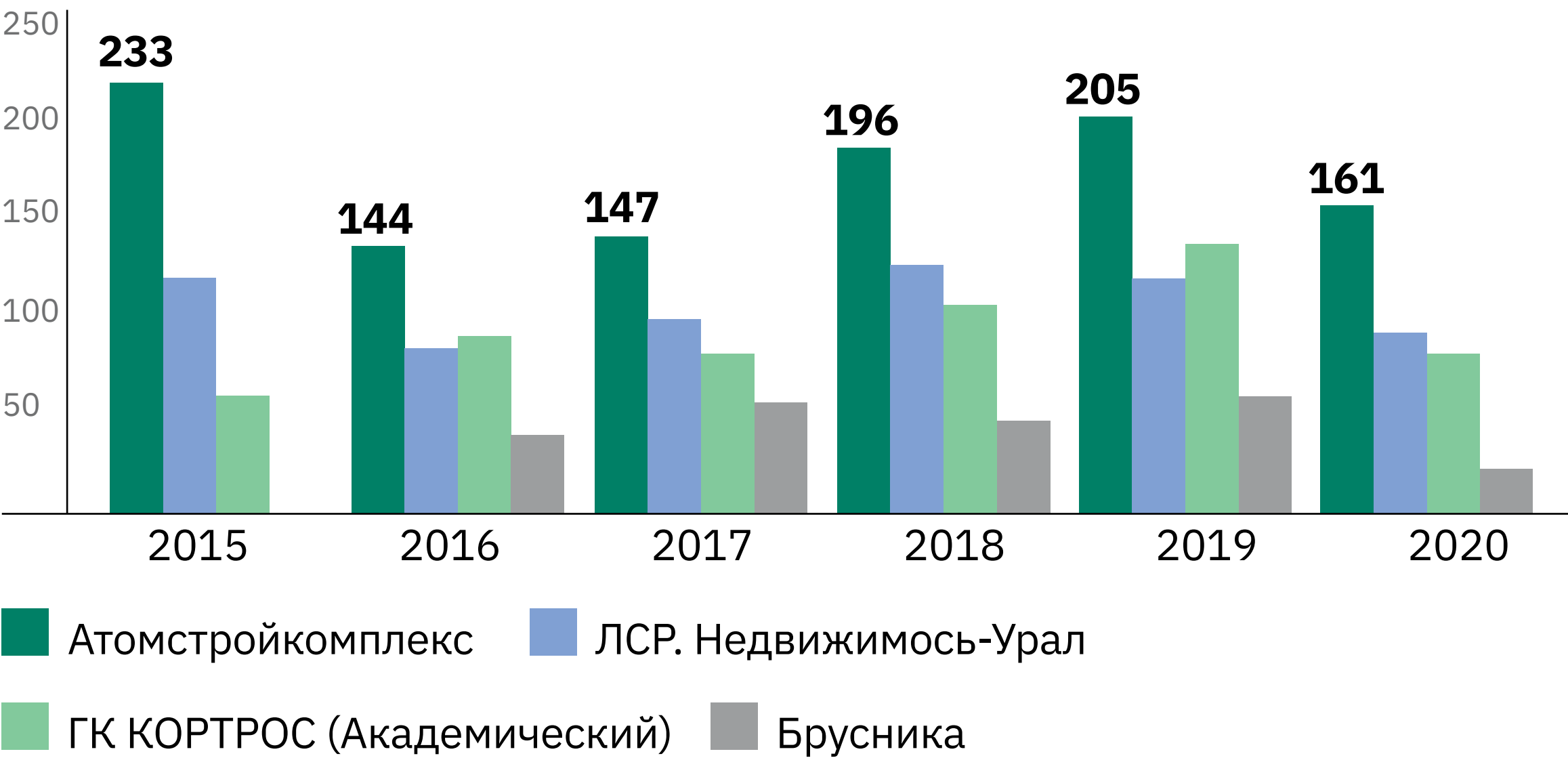
Источник: единый ресурс застройщиков <https://erzrf.ru>

1 МЕСТО ПО УЗНАВАЕМОСТИ

В восприятии потребителей «Атомстройкомплекс» является однозначным лидером в своей области и занимает первую позицию в исследованиях узнаваемости среди брендов застройщиков города Екатеринбурга.*

*Источник: федеральное маркетинговое исследование «Узнаваемость застройщиков России» (ГК «Маркетинг-Консультант»).

Динамика ввода многоквартирного жилья среди застройщиков г. Екатеринбурга, тыс. м²



Источник: <https://erzrf.ru>, данные компании

ПРЕИМУЩЕСТВА КОМПАНИИ



Производство работ полного цикла

«Атомстройкомплекс» – единственный застройщик в регионе, имеющий свой проектный институт, подрядные организации и парк спецтехники. Все этапы строительства выполняются подразделениями компании, что обеспечивает:

- Независимость от сторонних поставщиков
- Ценовое преимущество, гарантия и контроль качества
- Непрерывное снабжение материалами и оперативность работ



Инновации

За годы работы «Атомстройкомплекс» внес значительный вклад в развитие строительной отрасли Урала и является компанией-лидером по внедрению инноваций.

- Устойчивое производство
- Новые архитектурные решения
- Высокие темпы строительства
- Технологии BIM проектирования
- Сервисные инновации



Реализация государственных проектов

«Атомстройкомплекс» — надежный партнер государства в комплексном развитии среды и реализации национальных проектов. В портфеле компании такие значимые проекты, как:

- 33 муниципальных детских садов и школ
- Реконструкция Дома Севастьянова (резиденция Президента РФ), Театра юного зрителя, Театра эстрады, отделения государственного музея «Эрмитаж»
- Строительство здания Законодательного Собрания, Перинатального центра, Дворца правосудия, Дворца водных видов спорта в рамках подготовки города к Универсиаде-2023



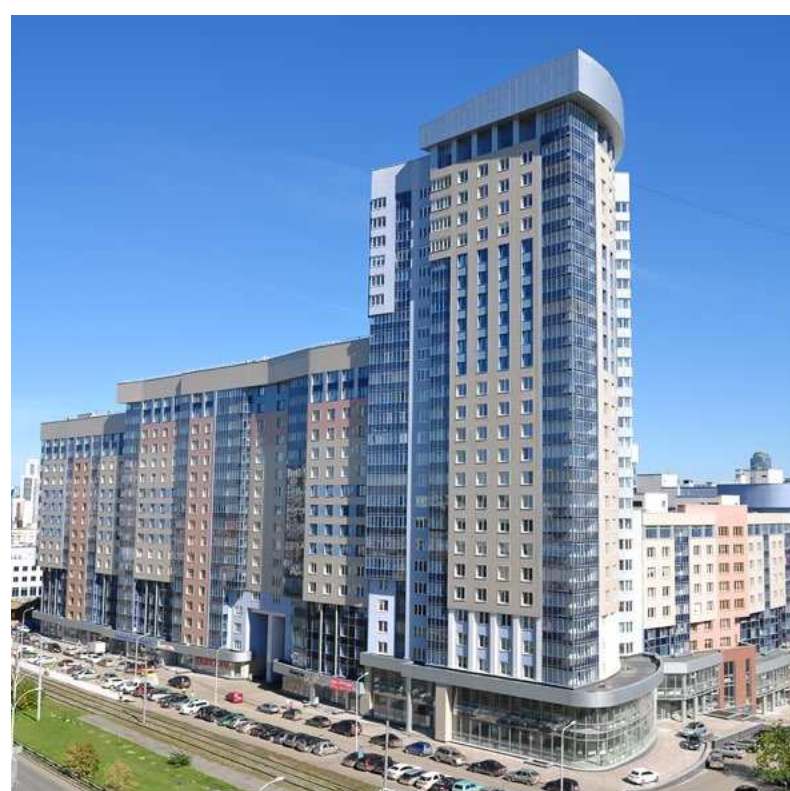
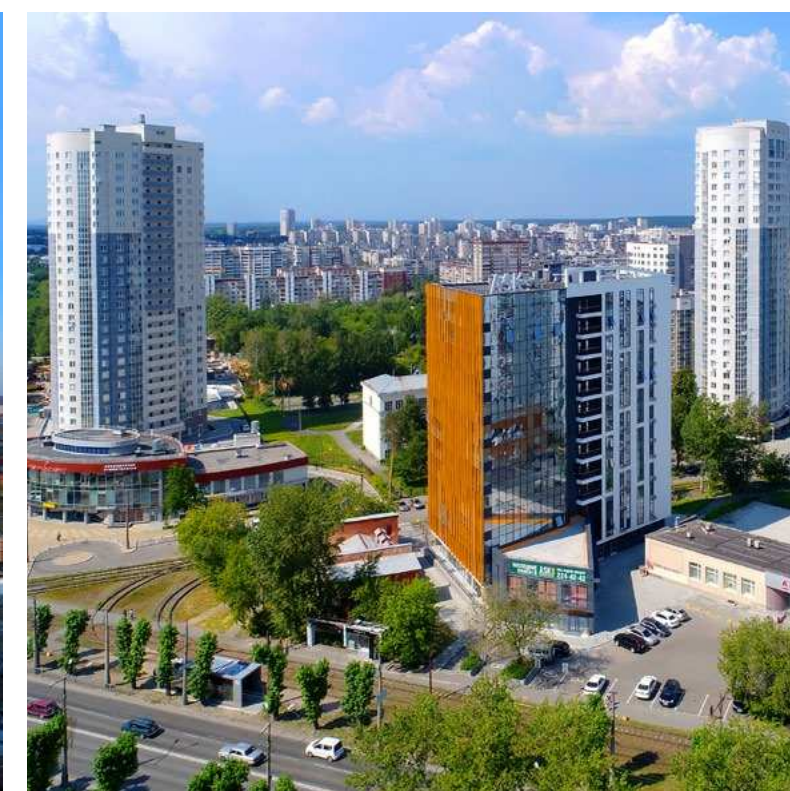
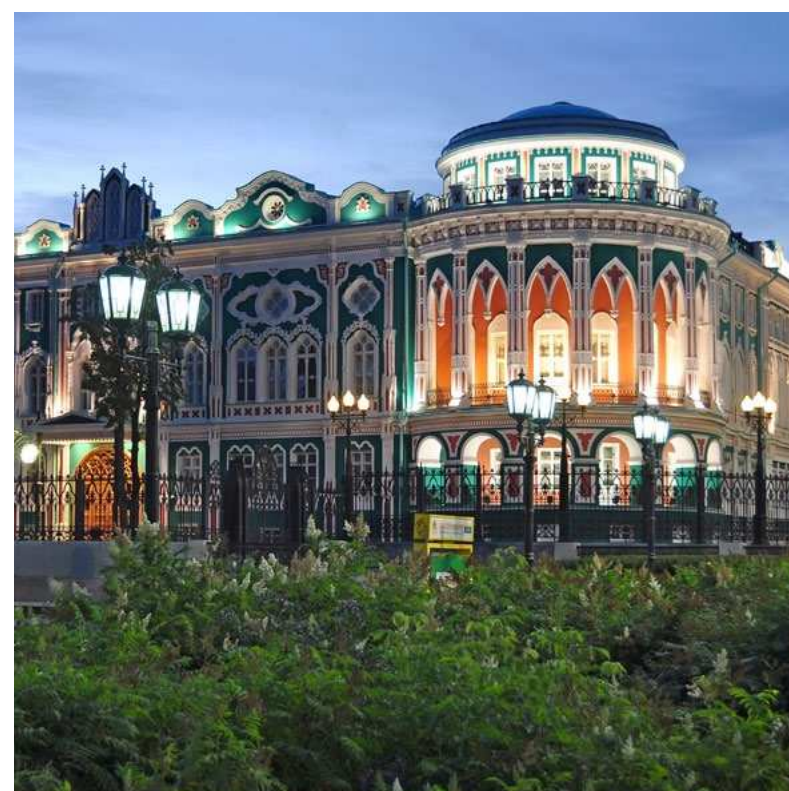


РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ



БОЛЕЕ 3,3 МЛН М²

Введено в эксплуатацию с 1995-2020 гг. (многоквартирные дома, коммерческие и офисные помещения, социальные объекты, апартаменты и паркинги).

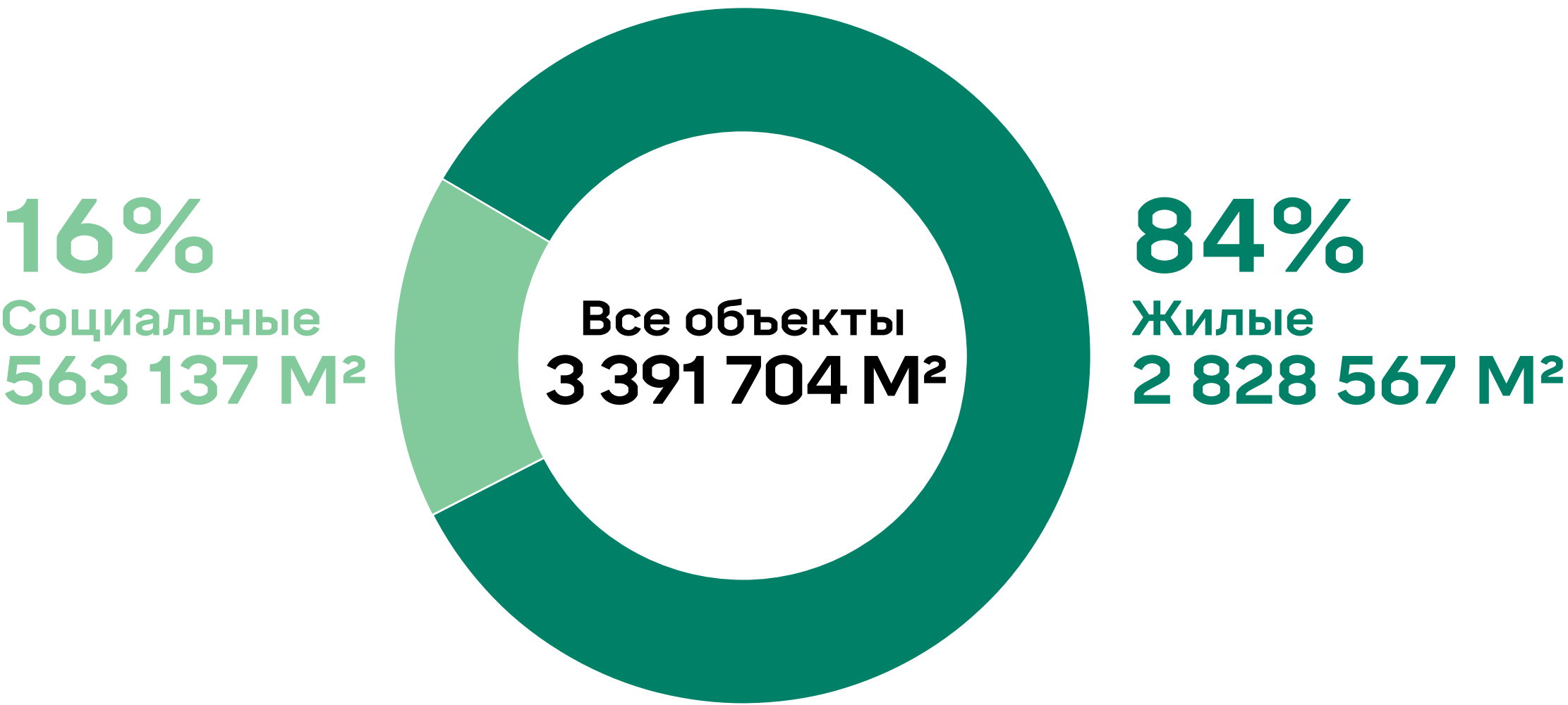


ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО – ОСНОВА БИЗНЕСА «АТОМСТРОЙКОМПЛЕКСА»



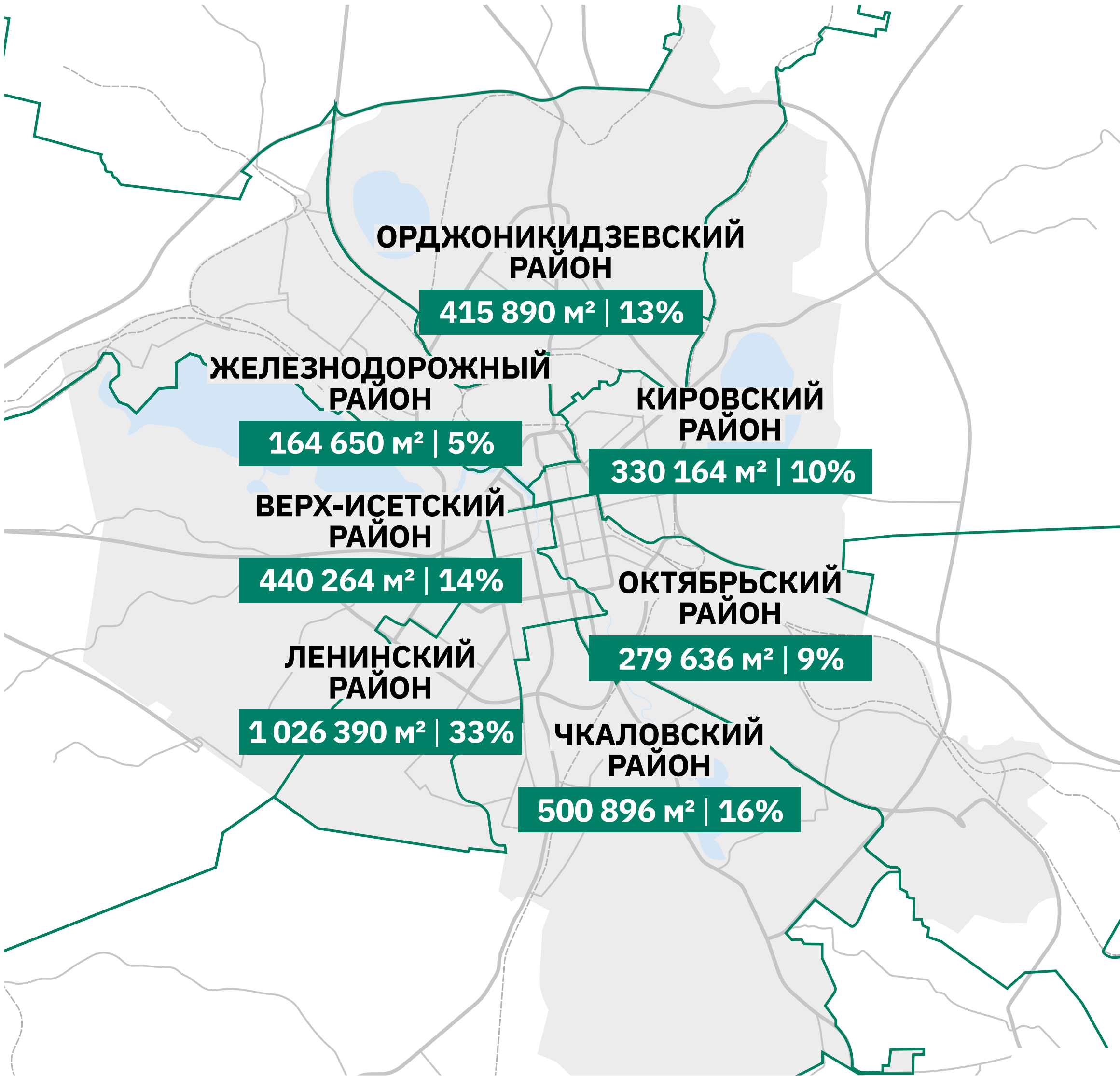
Деятельность «Атомстройкомплекс» сосредоточена главным образом в г. Екатеринбурге, где имеет место высокая рентабельность строительного бизнеса. Строительный бизнес компании распределен по всем ценовым поясам и районам города.

Реализованные объекты 1995–2020 гг.



Стабильный рост экономических показателей столицы Урала, рост благосостояния населения, а также непрерывный миграционный приток из других областей позитивно сказываются на увеличении стоимости жилья и объемах его продаж.

Екатеринбург – 93% реализованных объектов



Ввод объектов, м² | Доля в общем объеме, %

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ (ДЕВЕЛОПМЕНТ)



Ценовые пояса Екатеринбурга:

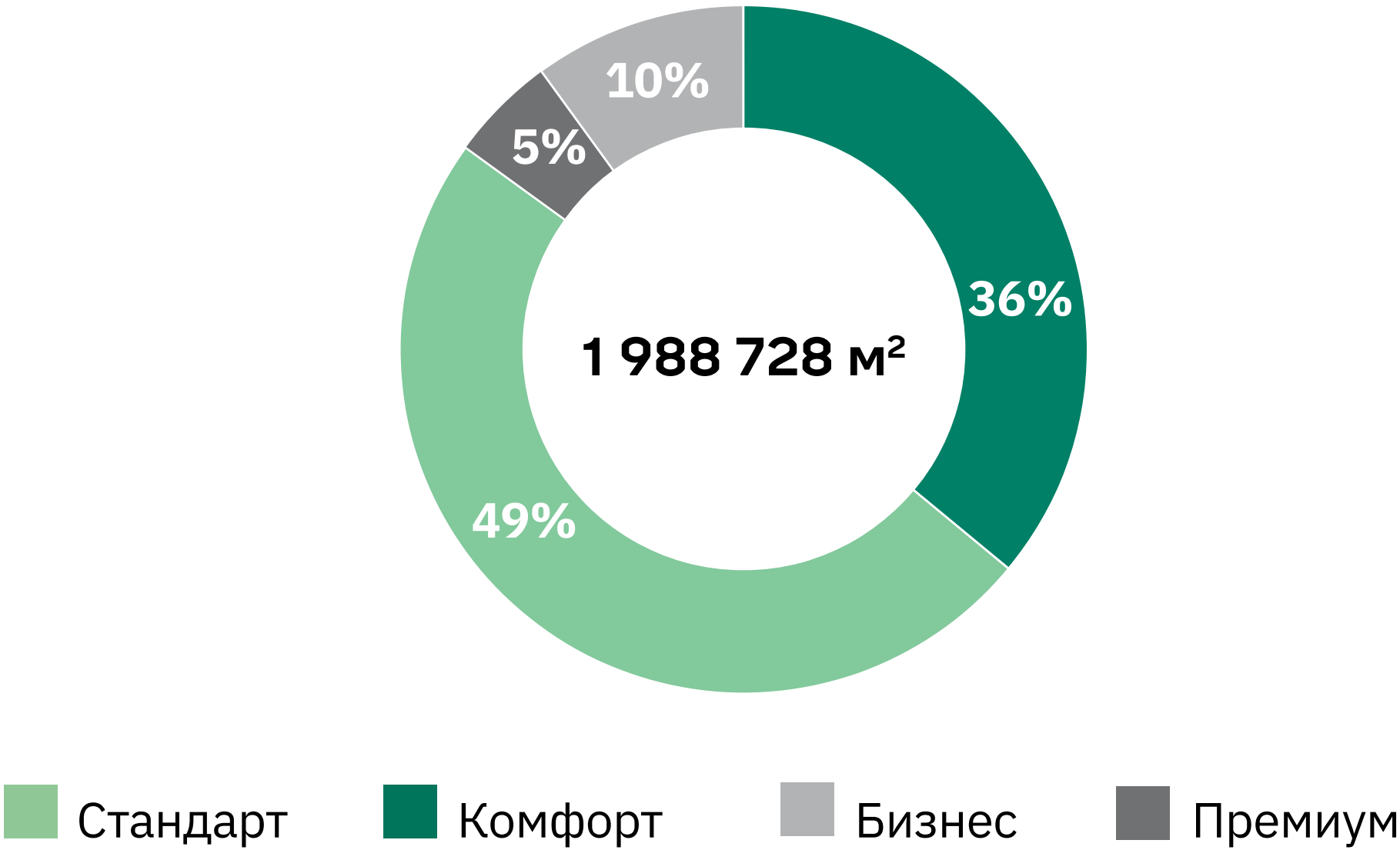
Центр 1 пояс 2 пояс 3 пояс

2,2 МЛН М² | 25 ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

Компанию «Атомстройкомплекс» можно по праву назвать «супермаркетом» новостроек г. Екатеринбурга.

«Атомстройкомплекс» на регулярной основе пополняет земельный фонд новыми участками. Текущий земельный банк позволяет формировать долгосрочный сбалансированный портфель проектов площадью более 2,2 млн м².

Портфель жилой недвижимости по классам



Источник: данные компании (на 30.12.2020 г.)

ДИВЕРСИФИЦИРОВАННАЯ ЛИНЕЙКА ЖИЛЫХ ОБЪЕКТОВ



«СТАНДАРТ»
71 000 РУБ./М²



- Спальные районы
- Чистовая отделка
- Эргономичные планировки
- Типовое благоустройство: детские и спортивные площадки
- Стандартная управляющая компания
- Соседские центры
- Наземные парковочные места

«КОМФОРТ»
79 000 РУБ./М²



- 1-ый и 2-ой ценовой пояс
- Чистовая отделка, меблировка
- Квартыры улучшенной планировки
- Дизайнерская отделка мест общего пользования
- Типовое благоустройство
- Стандартная управляющая компания
- Соседские центры
- Развитая инфраструктура района: детские сады, школы, магазины
- Наземный и подземный паркинги

«БИЗНЕС»
87 000 РУБ./М²



- 1-ый ценовой пояс
- Варианты отделки: чистовая или «под чистовую»
- Квартыры улучшенной или свободной планировки
- Хорошие видовые характеристики, пентхаусы
- Ландшафтный дизайн двора
- Дизайнерская отделка мест общего пользования
- Управляющая компания стандартная или отельного типа
- Развитая инфраструктура: детские сады, магазины, кафе, фитнес-центр.
- Подземный паркинг

«ПРЕМИУМ»
125 000 РУБ./М²

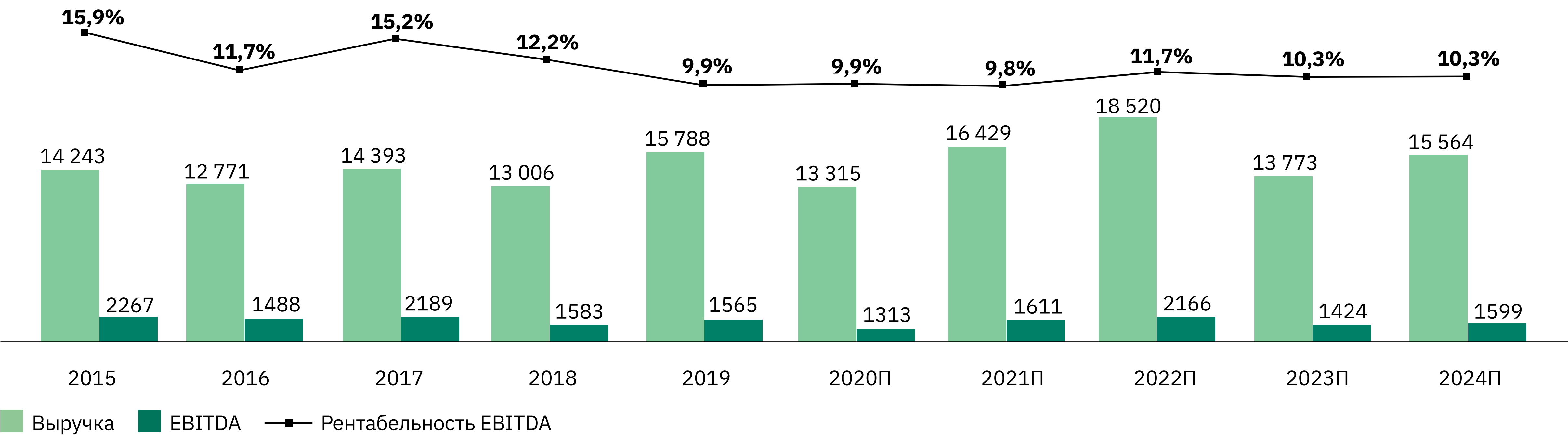


- Центральный ценовой пояс
- Отделка «под чистовую»
- Квартыры улучшенной или свободной планировки
- Благоустройство двора по индивидуальному проекту
- Управляющая компания отельного типа
- Собственная инфраструктура: магазины, рестораны, фитнес-центр, культурные и деловые учреждения.
- Подземный паркинг

КЛЮЧЕВЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ГРУППЫ «АСК-СТРОИТЕЛЬСТВО»



Динамика и прогноз операционных результатов, млн руб.



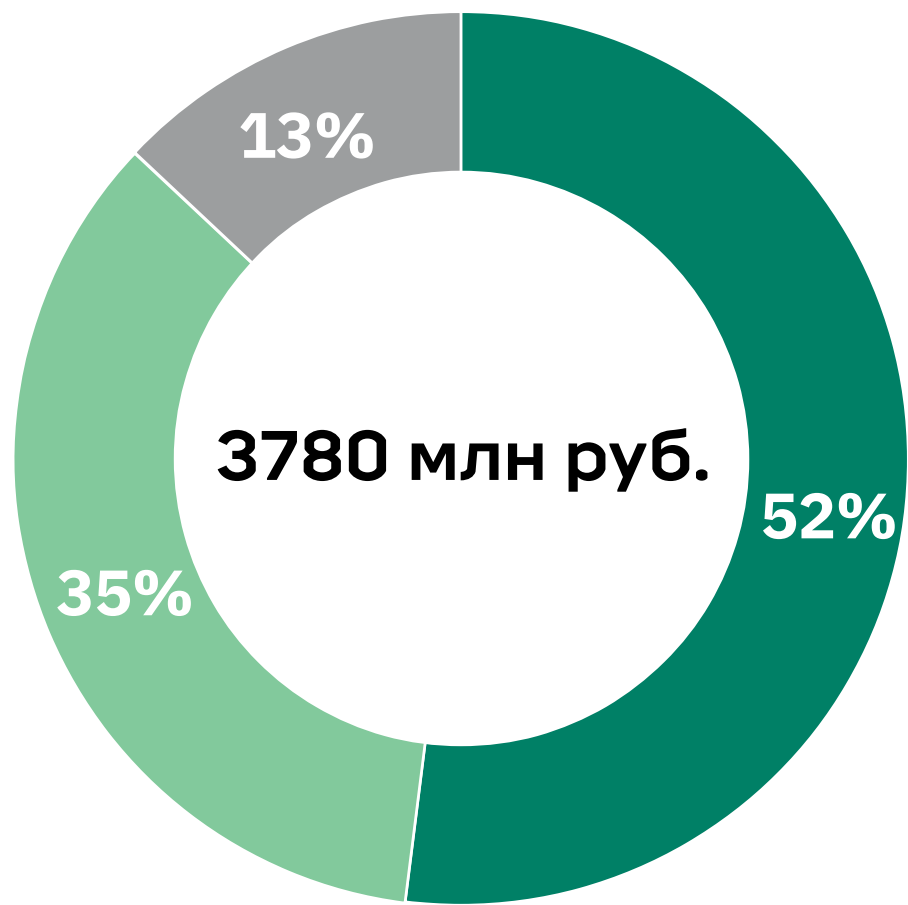
- Средняя доля выручки от реализации объектов недвижимости составляет 72% от общего объема выручки, средняя рентабельность по EBITDA 16,9%
- Средняя доля выручки от реализации строительных (подрядных) услуг и проектных работ составляет 22% от общего объема выручки, средняя рентабельность по EBITDA 2,4%

– Средняя доля прочей выручки (в основном относящейся к сдаче в аренду офисных и торговых помещений и спецтехники) составляет 6% от общего объема выручки, средняя рентабельность по EBITDA 2,0%

Источник: МСФО отчетность

Структура кредитов в разрезе банков

на 31.12.2020 г.



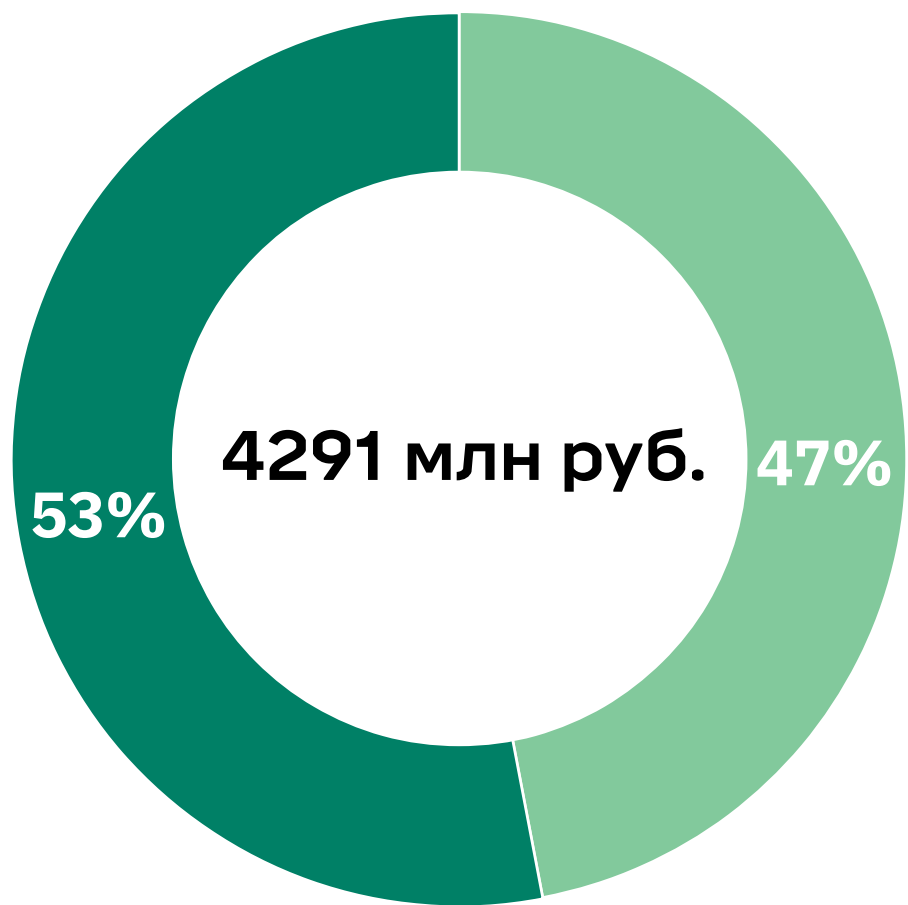
■ Сбербанк ■ ВТБ ■ Прочие

Источник: данные компании

- Положительная кредитная история на протяжении более 20 лет
- Ключевые банки-партнёры – Сбербанк и ВТБ
- Банковские кредиты обеспечены залогом запасов (строящиеся объекты), инвестиционным имуществом (производственные и складские помещения) и объектами основных средств (административные помещения)

Структура долга в разрезе типов обязательств

на 31.12.2020 г.

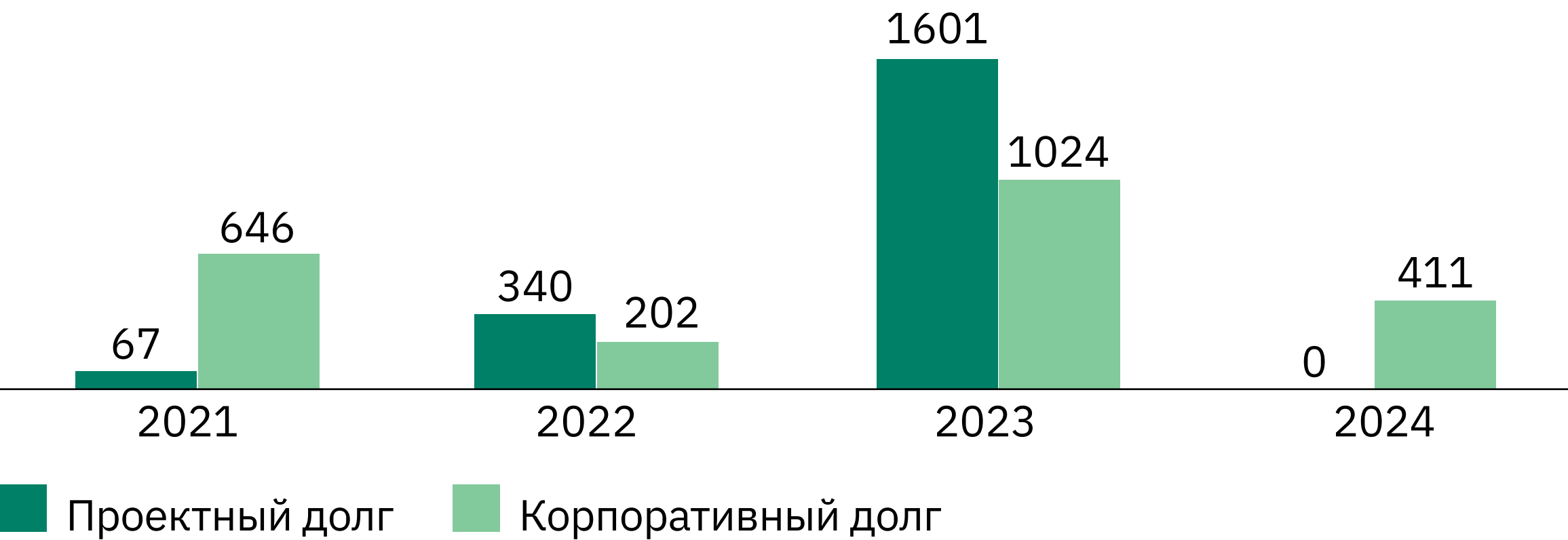


■ Корпоративный долг ■ Проектный долг

Источник: МСФО отчетность, данные компании

- Все кредиты Группы номинированы в рублях
- Общая доля заложенных активов – 15% от общего имущества Группы, рассматриваемого банками в качестве залога
- Лимит неиспользованных кредитных линий по состоянию на 31.12.2020 г. составил 4098 млн руб.

Сроки погашения долга на 31.12.2020



Источник: данные компании

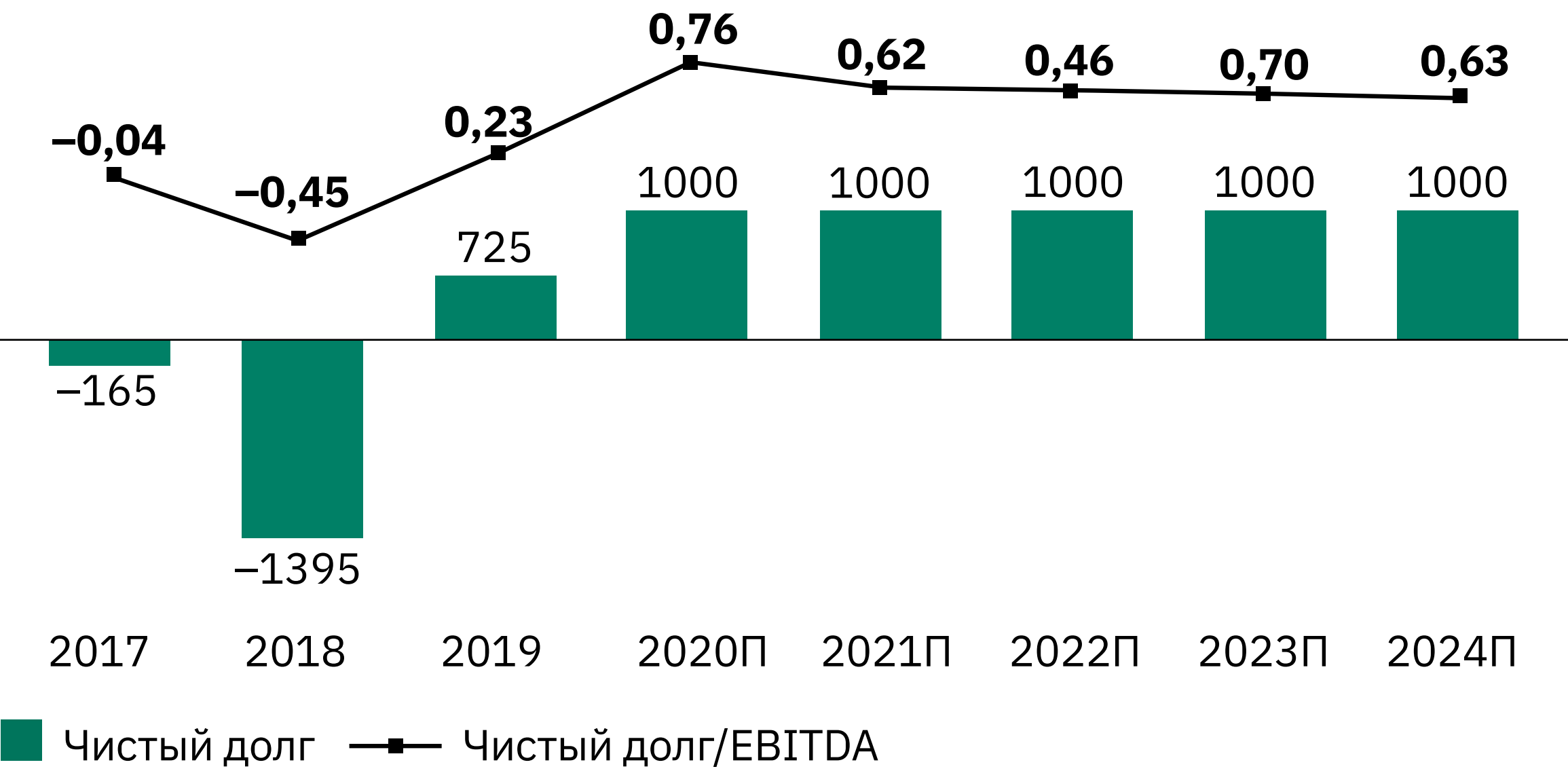
Финансовая стратегия

- На текущий момент в Группе установлено внутреннее ограничение для показателя Чистый долг/EBITDA не более 1,0.
- В 2019 г. Группа разместила облигации объемом 1 млрд руб. процентная ставка 11,75%, срок 5 лет. Полученные средства направлены на текущую деятельность и развитие бизнеса.
- Вносимые в законодательство поправки (214-ФЗ) ограничивают доступ к денежным средствам, получаемым от покупателей на этапе строительства, в связи с чем в с 2020 г. Группа планирует дополнительно наращивать долг по проектному финансированию до уровня 10 млрд руб. При этом к 2025 г. величина чистого долга с учётом денежных средств на счетах эскроу не будет превышать 1 млрд руб.

Дивидендная политика

В целях сохранения устойчивого финансового положения Группа ведёт консервативную дивидендную политику, в результате которой большая часть прибыли капитализируется. Ежегодно после подведения финансовых итогов прошедшего года, бенефициары совместно с менеджментом принимают решение о размере прибыли для распределения. В том случае, если выплата дивидендов может значительно ухудшить финансовое состояние Группы, решение о выплате дивидендов не принимается. За последние пять лет коэффициент Чистый долг/EBITDA не превышал 1, при этом средний размер выплаченных дивидендов не превышал 30% от чистой прибыли.

Коэффициенты долговой нагрузки, 2017-2024, млн, (х)



Источник: МСФО отчетность, данные компании



1

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС «OPERA TOWER»

Ул. Малышева–Красноармейская–
Мамина-Сибиряка

Класс – «премиум»
Ценовой пояс — центр
Общая площадь — 66 745 м²

Старт продаж — декабрь 2021 г.
Окончание строительства — декабрь 2024 г.



2

РЕЗИДЕНЦИЯ
«СВОБОДА»

Ул. Московская–Радищева–Шейнкмана

Класс – «премиум»
Ценовой пояс — центр
Общая площадь — 24 883 м²
Сдано 1634 м²
Строится 23 249 м²

Продажи открыты
Окончание строительства — июль 2022 г.



3

МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ
КОМПЛЕКС НА УЛ. ЖУКОВА

Ул. Жукова

Класс – «премиум»
Ценовой пояс — центр
Общая площадь— 96 464 м²*
*доля группы «АСК-строительство» 25%

Старт продаж – декабрь 2022 г.
Окончание строительства – Декабрь 2022 г.



4

Жилой комплекс «Северное Сияние»

Класс – «бизнес»

Ценовой пояс – второй

Общая площадь – 158 832 м²

Сдано – 75 674 м²

Строится – 83 158 м²

Продажи открыты



5

Жилой комплекс «DISCOVERY»

Класс – «бизнес»

Ценовой пояс – первый

Общая площадь – 60 200 м²

Старт продаж – март 2021 г.



6

Жилой комплекс «Чемпион Парк»

Класс – «бизнес»

Ценовой пояс – первый

Общая площадь – 60 577 м²

Сдано – 60 577 м²

Продажи открыты



7

Жилой комплекс «LIVE»

Класс – «бизнес»

Ценовой пояс – первый

Общая площадь – 138 612 м²

*доля группы «АСК-строительство» 50%

Строится – 11 355 м²

Продажи открыты



8

Жилой комплекс «ART. Город-парк»

Класс – «комфорт»

Ценовой пояс – третий

Общая площадь – 377 557 м²

Сдано – 9 911 м²

Строится – 367 646 м²

Продажи открыты



9

Загородный поселок «Родники»

Класс – «комфорт»

Ценовой пояс – второй

Общая площадь – 125 024 м²



10

Жилой комплекс «Авангард»

Класс – «комфорт»

Ценовой пояс – первый

Общая площадь – 126 326 м²

Сдано – 41 031 м²

Строится – 85 295 м²



11

Жилой комплекс «Просторы»

Класс – «комфорт»

Ценовой пояс – второй

Общая площадь – 140 983 м²

Сдано – 103 621 м²

Строится – 37 362 м²

Продажи открыты



12

Жилой комплекс «RIVER PARK»

Класс – «комфорт»

Ценовой пояс – второй

Общая площадь – 75 827 м²

*доля группы «АСК-строительство» 25%

Старт продаж – март 2021 г.



13

Жилой комплекс «Балтийский»

Класс – «комфорт»
Ценовой пояс – третий
Общая площадь – 105 610 м²
Сдано – 73 895 м²
Строится – 31 715 м²
Продажи открыты



14

Жилой комплекс «REPIN TOWERS»

Класс – «комфорт»
Ценовой пояс – первый
Общая площадь – 20 064 м²
*доля группы «АСК-строительство» 50%
Продажи открыты



15

Жилой комплекс на пер. Базовый

Класс – «комфорт»
Ценовой пояс – первый
Общая площадь – 30 000 м²



16

Жилой комплекс «NOVA PARK»

Класс – «стандарт»
Ценовой пояс – второй
Общая площадь – 341 924 м²
*доля группы «АСК-строительство» 50%
Сдано – 34 001 м²
Строится – 307 923 м²



17

Жилой комплекс на ул. Бабушкина

Класс – «стандарт»
Ценовой пояс – второй
Общая площадь – 112 000 м²



18

Жилой комплекс «Весна»

Класс – «стандарт»
Ценовой пояс – третий
Общая площадь – 113 052 м²
Сдано – 92 804 м²
Строится – 20 248 м²
Продажи открыты



19

Жилой комплекс «Северный Химмаш»

Класс – «стандарт»
Ценовой пояс – третий
Общая площадь – 68 195 м²
Старт продаж – декабрь 2021 г.



20

Жилой комплекс «Народные Кварталы»

Класс – «стандарт»
Ценовой пояс – второй
Общая площадь – 114 568 м²
Продажи открыты



21

Жилой комплекс «Квартал Энтузиастов»

Класс – «стандарт»
Ценовой пояс – второй
Общая площадь – 49 957 м²
Сдано – 17 675 м²
Строится – 32 282 м²
Продажи открыты