



СОЗДАВАЯ ПРЕКРАСНОЕ

Предварительные параметры выпуска

Эмитент	Общество с ограниченной ответственностью «А Девелопмент»
Рейтинг	<u>BBB-, прогноз «стабильный» от АКРА</u>
Регистрационный номер выпуска облигаций	4-01-00627-R от 22.10.2021
Объем дебютного выпуска	700 000 000 рублей
Ориентировочная ставка купона	13 - 13,5%
Номинальная стоимость облигаций	1 000 рублей
Ориентировочная дата размещения	20 января 2022 года
Срок обращения	3 года (1 092 дня)
Купонный период	91 день
Организатор / андеррайтер выпуска	ООО ИК «Иволга Капитал»
Ограничение в обращении	Ценные бумаги предназначены для квалифицированных инвесторов
Дополнительные условия	Будут объявлены позднее



Инвестиционно-строительный холдинг ААГ — петербургский девелопер, специализирующийся на развитии объектов недвижимости и строительстве жилой недвижимости бизнес и премиум класса

Эмитент «А Девелопмент» входит в инвестиционно-строительный холдинг ААГ, являясь материнской компанией для специализированных застройщиков холдинга



Общие сведения об эмитенте

Направления деятельности:

- Подбор и развитие земельных участков
- Управление проектированием
- Производство декоративных отделочных материалов
- Управление строительством
- Реализация недвижимости
- Эксплуатация и управление объектами

Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «А Девелопмент»
Юридический адрес	197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 126, лит. Б, офис 86-Н
Уставный капитал	15 000 рублей, оплачен
ИНН	7814505170
ОГРН	1117847263940
Дата государственной регистрации	29.06.2011 г.
Органы управления	Общее собрание участников и единоличный исполнительный орган - директор
ЕИО	Завьялов Александр Михайлович
Корпоративный сайт	https://aag.company/

ААГ в цифрах



14 лет

на рынке



158 000 м²

реализовано



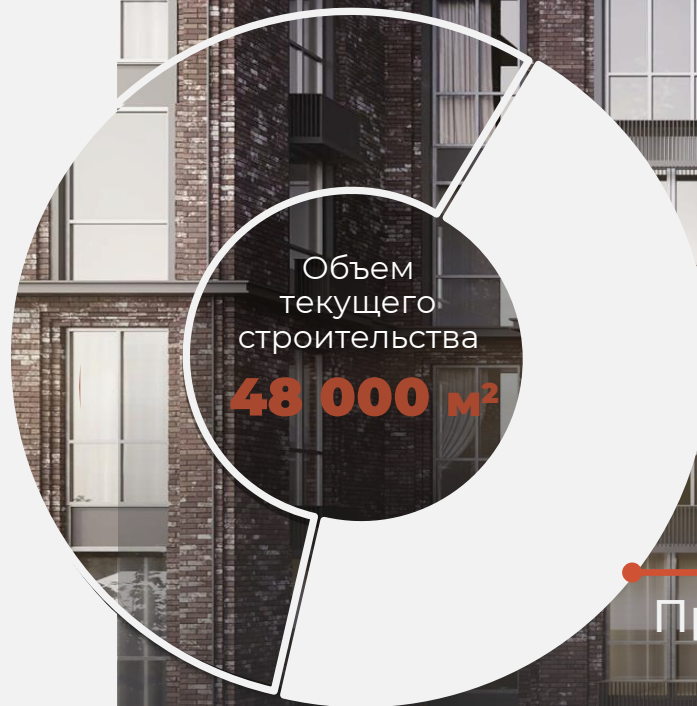
197 085 Р

средняя стоимость одного квадратного метра



2 975 млн Р

оборот за 2021 год



Показатели	Факт 2014	Факт 2016	Факт 2018	Факт 2020	Факт 2021	План на конец 2022	План на конец 2024	План на конец 2026
Витрина, м²	5 000	25 000	45 000	22 000	23 828	120 000	170 000	220 000
Продажи в месяц, м²	257	827	2 259	1 383	862	3 300	4 700	6 100
Оборот, млн. руб.	392	883	3 266	2 836	2 975	10 000	15 000	19 500
Проектов, м² (количество)	8 000 (1)	41 000 (2)	103 000 (4)	155 000 (7)	131 761 (7)	200 000 (8)	282 500 (11)	365 000 (14)

* Экспозиция (витрина) – это количество м², готовых к продаже

** Оборот – это общий доход от продаж недвижимости или чистая сумма продаж



Александр Завьялов

Генеральный директор,
основатель и владелец
инвестиционно-строительного
холдинга ААГ

Опыт работы в девелопменте:
26 лет

Миссия

СОЗДАВАЯ ПРЕКРАСНОЕ

«Мы воплощаем представления о прекрасном, используя самые передовые конструктивные решения и технологии. Каждый дом индивидуален, но в каждом неизменны основные качества: продуманные планировки, яркая архитектура, стильный дизайн и авторское благоустройство. Проекты ААГ не заканчиваются границами дома, они находят продолжение в продуманной внутренней среде, формируемой в лучших локациях города.

Мы создаём не просто квартиры, а цельную экосистему, эстетическая ценность которой умножается на современные технологии и заботу о человеке. Задавая высокие стандарты качества, мы предвосхищаем развитие жилой среды современного города.»

Команда холдинга ААГ



Иван Черныш

Исполнительный директор

Опыт работы в девелопменте:
15 лет



Ольга Захарова

Коммерческий директор

Опыт работы в девелопменте:
16 лет



Станислав Кривенков

Финансовый директор

Опыт работы в девелопменте:
20 лет



Виталий Правдухин

Директор юридического
департамента

Опыт работы в девелопменте:
11 лет

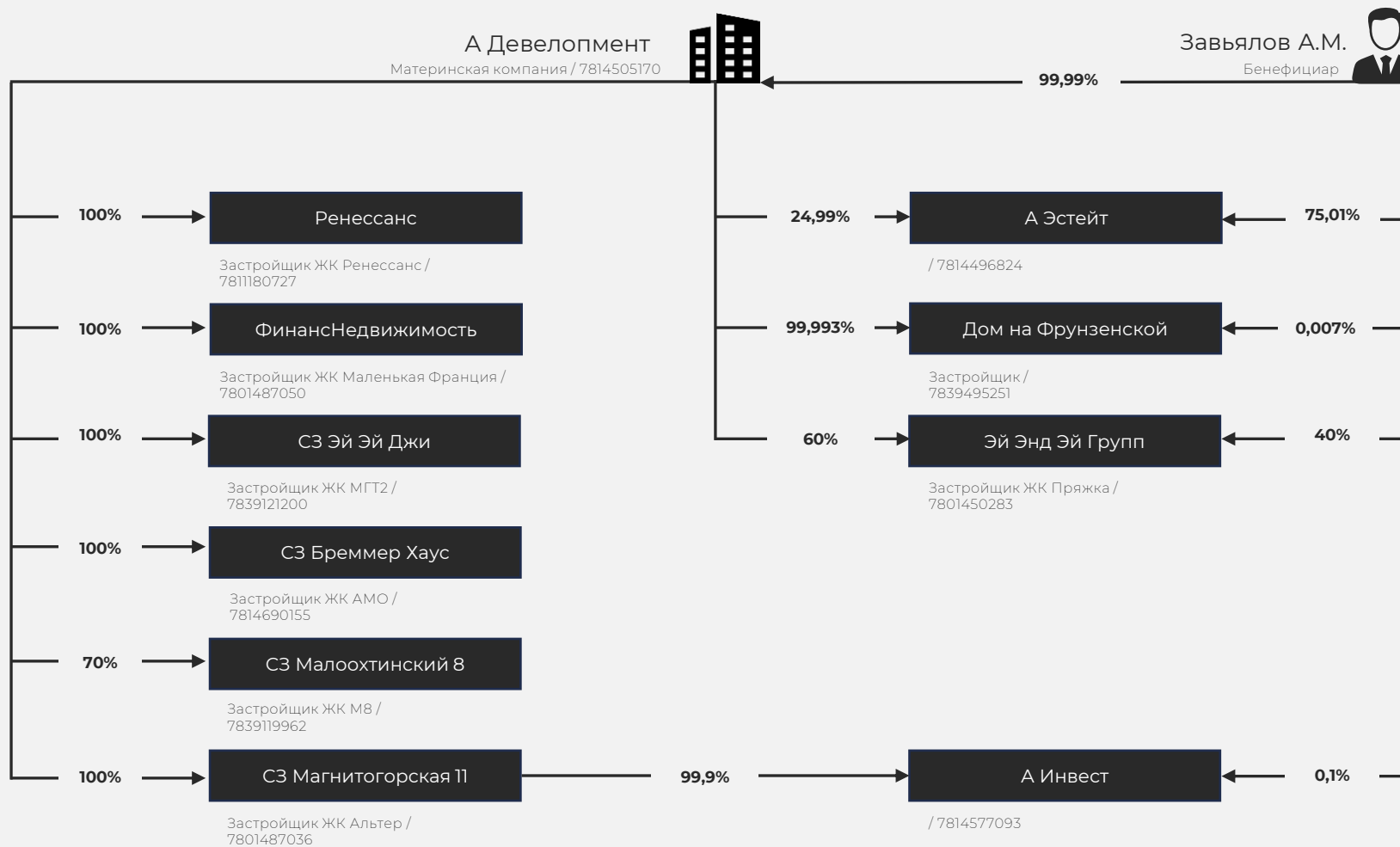


Анна Подольак

Директор по персоналу
и административным вопросам

Опыт работы в девелопменте:
15 лет

Структура холдинга ААГ



Портфель проектов

Проект	Класс объекта	Права на ЗУ по Проекту	Доля Холдинга в Проекте	Банк	Дата начала строительства	Дата ввода	Общая S, кв. м.	Капитал проекта (без налога на прибыль и %), руб.	Объем произведенных вложений, руб.	Остаток вложений, руб.	Совокупная выручка, руб.	Продано, руб.	Остаток к продаже, руб.	Получено ДС, руб.	Остаток ДС к получению по заключенным договорам	Остаток ДС к получению всего, руб.
Сданные объекты:							158 519	8 857 707 522	8 857 707 522	0	11 432 767 496	11 269 613 496	163 154 000	11 225 176 512	44 436 984	207 590 984
ЖК Дом на Фрунзенской	Бизнес	собственность	100%	нет	31.07.2014	14.12.2016	10 558	848 705 403	848 705 403	0	1 109 336 355	1 109 336 355	0	1 109 336 355	0	0
Ренессанс (1 этап)	комфорт		100%	Сбербанк	3 кв. 2016	05.03.2019	55 898	3 758 740 772	3 758 740 772	0	3 750 803 209	3 663 123 209	87 680 000	3 655 052 458	8 070 751	95 750 751
Ренессанс (2 этап)	комфорт		100%	Сбербанк	1 кв. 2017	12.11.2019	31 192	1 518 352 678	1 518 352 678	0	2 188 734 941	2 145 250 941	43 484 000	2 132 368 441	12 882 500	56 366 500
Ренессанс (3 этап)	комфорт		100%	Открытие	3 кв. 2018	29.12.2020	60 871	2 731 908 668	2 731 908 668	0	4 383 892 991	4 351 902 991	31 990 000	4 328 419 258	23 483 733	55 473 733
Текущие проекты:							86 373	9 067 390 652	3 924 858 018	5 142 532 634	12 938 771 696	4 278 870 912	8 659 900 784	3 849 122 550	429 748 362	9 089 649 146
ЖК Маленькая Франция (старая схема)	премиум	собственность	100%	Сбербанк	Июль 2018	28.02.2022	28 477	2 658 616 579	1 949 572 386	709 044 193	3 520 473 753	2 087 997 843	1 432 475 910	1 928 794 284	159 203 559	1 591 679 469
ЖК ALTER (эскроу)	бизнес	аренда	100%	Открытие	Май 2020	31.12.2022	27 523	2 150 378 000	1 463 712 308	686 665 692	3 772 495 680	1 767 687 251	2 004 808 429	1 605 617 853	162 069 398	2 166 877 827
ЖК AKZENT (эскроу)	бизнес	аренда	70%	Альфа-Банк	Март 2021	31.03.2024	10 113	1 425 030 097	258 068 010	1 166 962 088	1 889 286 194	289 819 570	1 599 466 624	230 886 403	58 933 167	1 658 399 791
ЖК АМО (эскроу)	премиум	аренда	100%	не определен	Июнь 2021	30.06.2024	20 260	2 833 365 976	253 505 314	2 579 860 662	3 756 516 069	133 366 248	3 623 149 821	83 824 010	49 542 238	3 672 692 059
Проекты в стадии разработки (до РНС):							125 482	15 279 389 436	2 089 666 796	13 189 722 640	26 590 472 113	0	26 590 472 113	0	0	26 590 472 113
ЖК Пряжка	бизнес	собственность	100%	не определен	~ 4 кв. 2022	~ 2 кв. 2025	15 735	2 062 505 571	36 573 283	2 025 932 288	2 929 284 710	0	2 929 284 710	0	0	2 929 284 710
ЖК П53	премиум	собственность	50%	Открытие	~ 2 кв. 2022	~ 4 кв. 2025	94 636	11 657 502 734	2 053 093 513	9 604 409 221	21 454 815 711	0	21 454 815 711	0	0	21 454 815 711
ЖК МГТ2	бизнес	аренда	100%	не определен	~ 1 кв. 2023	~ 2 кв. 2025	15 111	1 559 381 130	0	1 559 381 130	2 206 371 692	0	2 206 371 692	0	0	2 206 371 692
ИТОГО								33 204 487 610	14 872 232 337	18 332 255 273	50 962 011 305	15 548 484 408	35 413 526 897	15 074 299 062	474 185 346	35 887 712 243

Финансовые показатели холдинга ААГ по МСФО #1

тыс руб.	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
Внеоборотные активы			
Основные средства	7 655	14 119	76 990
Нематериальные активы	4 135	497 909	496 952
Инвестиции в ассоциированные компании	-	-	24 861
Займы выданные долгосрочные	150 326	331 012	108 596
Отложенные налоговые активы	2 458	18 091	30 864
Итого внеоборотные активы	164 574	861 131	738 263
Оборотные активы			
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	906 002	1 133 187	968 582
Запасы	1 666 937	2 495 153	2 206 648
Займы выданные краткосрочные	97 737	111 269	103 637
Денежные средства и их эквиваленты	709 255	280 533	432 806
Итого оборотные активы	3 379 931	4 020 143	3 711 673
Итого активы	3 544 505	4 881 274	4 449 936
Капитал			
Акционерный капитал	15	15	15
Нераспределенная прибыль	435 680	449 399	896 627
Неконтролирующая доля участия	(5 488)	(4 492)	(4 891)
Итого собственный капитал	430 207	444 922	891 751
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	537 176	141 630	451 215
Торговая и прочая кредиторская задолженность	90 782	220 193	164 605
Отложенные налоговые обязательства	61 589	4 170	84 441
Итого долгосрочные обязательства	689 547	365 993	700 261
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	64 211	235 514	362 412
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	2 191 279	3 576 195	2 181 784
Резервы	169 261	258 650	313 728
Итого краткосрочные обязательства	2 424 751	4 070 359	2 857 924
Итого обязательства	3 114 298	4 436 352	3 558 185
Итого капитал и обязательства	3 544 505	4 881 274	4 449 936

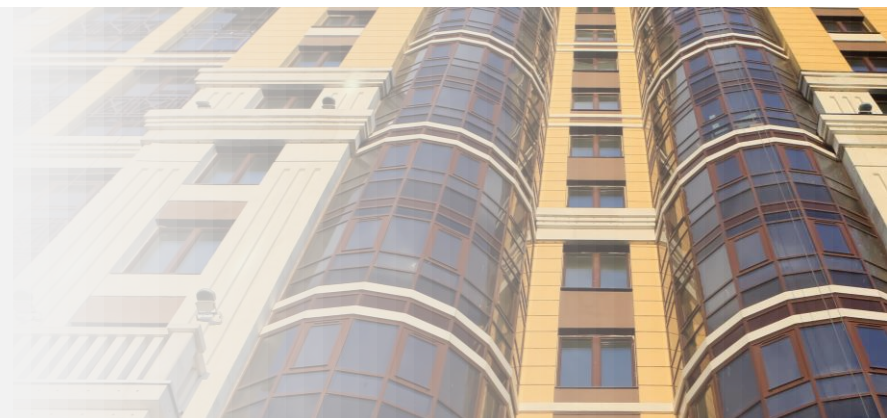
Финансовые показатели холдинга ААГ по МСФО #2

	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
тыс руб.			
Выручка	475 222	3 449 030	4 430 806
Себестоимость	(347 035)	(2 926 836)	(3 078 867)
Валовая прибыль	128 187	522 194	1 351 939
Коммерческие расходы	(7 679)	(123 190)	(204 583)
Административные расходы	(31 685)	(105 070)	(151 759)
Прочие операционные доходы	2 698	6 819	13 385
Прочие операционные расходы	(60 407)	(55 891)	(75 440)
Операционная прибыль	31 114	244 862	933 541
Финансовые доходы	27 340	78 698	34 407
Финансовые расходы	(38 057)	(312 208)	(428 642)
Доля ассоциированной компании в прибыли	-	-	24 861
Прибыль до налогообложения	20 397	11 352	564 167
Расход по налогу на прибыль	(6 056)	3 363	(117 336)
Прибыль за отчетный год	14 341	14 715	446 831
Амортизация	1 138	10 717	9 766
Остатки на эскроу счетах	0	0	608 798
EBITDA	32 252	255 579	968 168
DEBT	601 387	377 144	813 627
Net Debt	(107 868)	96 611	380 821
Net Debt за вычетом остатков на эскроу-счетах	(107 868)	96 611	(227 977)
Net Debt / EBITDA	(3,34)	0,38	0,39
EBIT	31 114	244 862	958 402
ICR	0,82	0,78	2,24
Капитал / Активы	12,14%	9,11%	20,04%
Ebitda margin	6,79%	7,41%	21,85%

Динамика

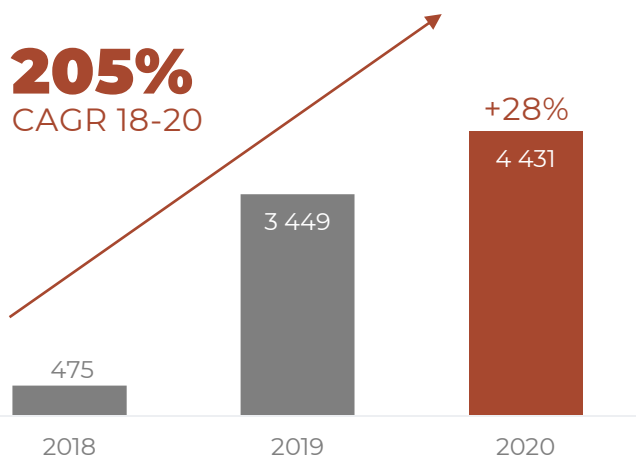
Рост бизнеса выражается в основных финансовых показателях, компания показывает высокие темпы роста выручки, прибыли и EBITDA.

По итогам 2020 года выручка компании составила 4,4 млрд., а чистая прибыль - 447 млн.



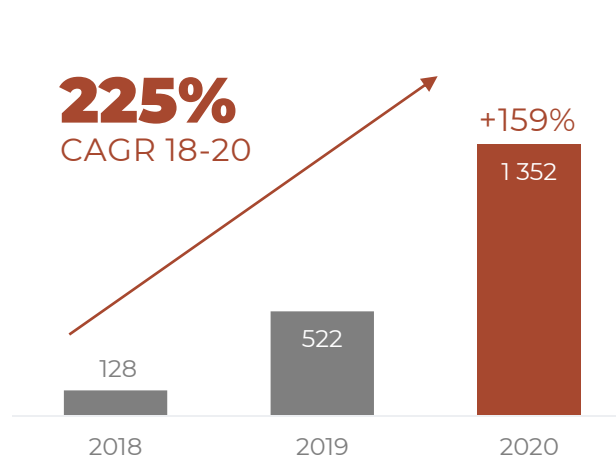
ВЫРУЧКА

млн рублей



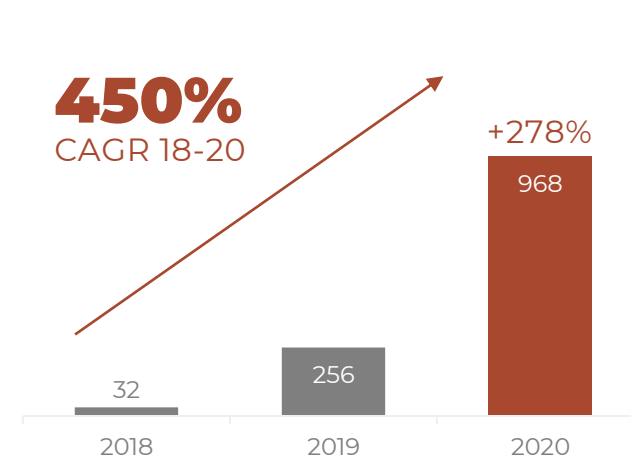
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ

млн рублей



EBITDA

млн рублей



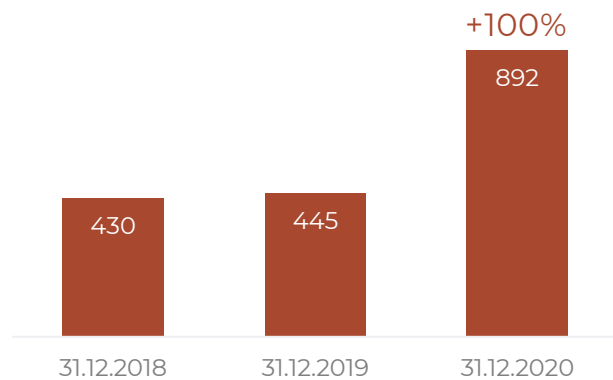
Динамика

Капитал компании вырос более чем в 2 раза относительно прошлого года.

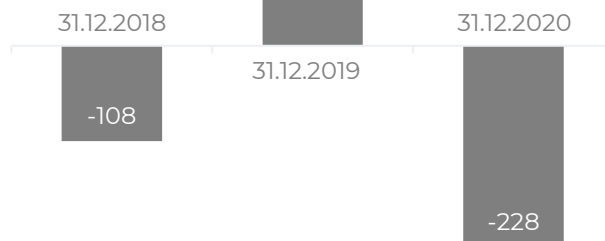
Соотношение долга и капитала находится на стабильном и комфортном уровне.

С учётом средств на эскроу-счетах чистый долг компании по итогам 2020 года отрицательный и равен -228 млн.

КАПИТАЛ млн рублей

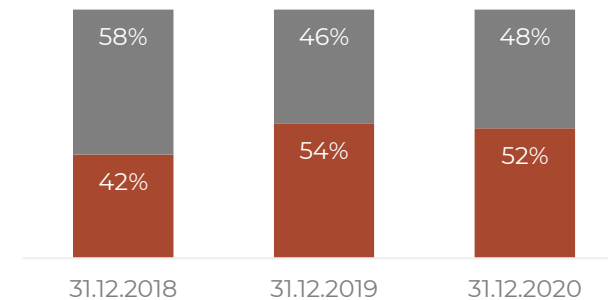


ЧИСТЫЙ ДОЛГ ЗА ВЫЧЕТОМ ОСТАТКОВ НА ЭСКРОУ-СЧЕТАХ млн рублей



ДОЛГ/КАПИТАЛ

■ долг
■ капитал



[посмотреть проект](#)



Дом на Фрунзенской

Реализованные проекты

Дом на Фрунзенской

Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Парфёновская, 4
Площадь объекта: 10 558 м²
Реализация объекта: 4 квартал 2016 года



[посмотреть проект](#)



— ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС —

· Р Е Н Е С С А Н С ·

С О В Е Р Ш Е Н С Т В О К О М Ф О Р Т А

Реализованные проекты

RENESSANCE

Адрес:	г. Санкт-Петербург, ул. Дыбенко, 8
Площадь объекта:	145 000 м ²
Реализация объекта:	
1 очередь	4 квартал 2018 года
2 очередь	3 квартал 2019 года
3 очередь	4 квартал 2020 года



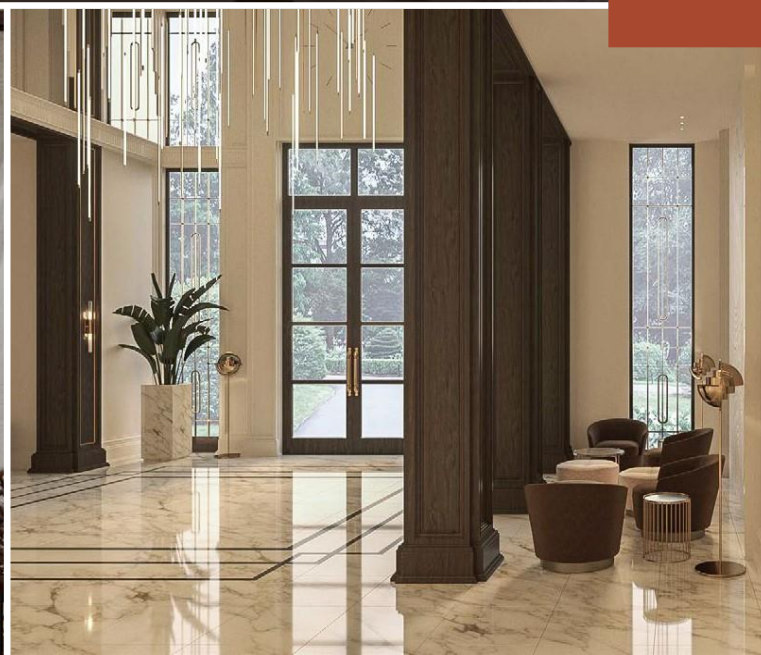
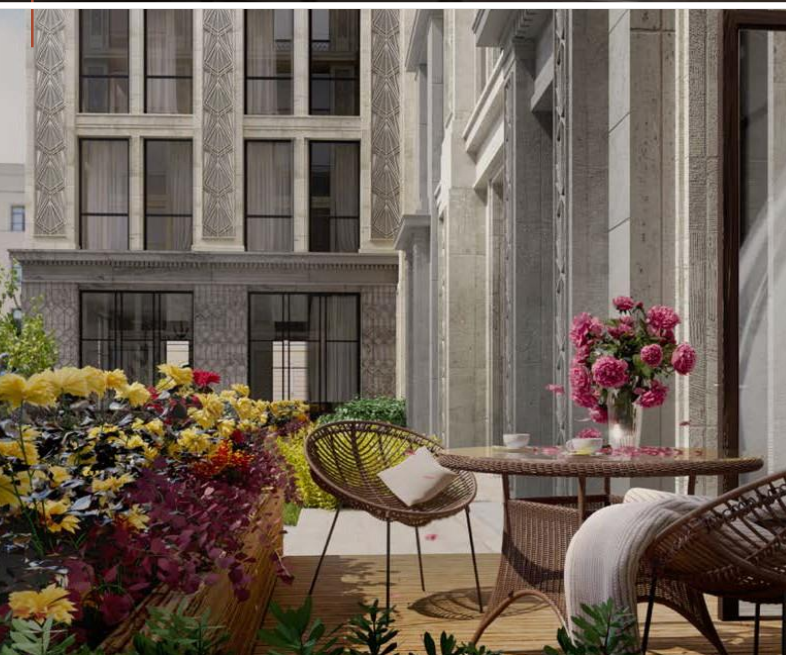
[посмотреть проект](#)



LA PETITE
FRANCE



Строящиеся проекты



LA PETITE FRANCE

Адрес: г. Санкт-Петербург, 20-я линия В.О., 5-7
Площадь объекта: 28 472 м²
Реализация объекта: 1 квартал 2022 года



[посмотреть проект](#)

A

Строящиеся проекты



ALTER

Адрес:	г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, 11-В
Площадь объекта:	27 523 м²
Реализация объекта:	3 квартал 2022 года

[посмотреть проект](#)

Á

Строящиеся проекты

Ákzent

Адрес:	г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр-т, 8
Площадь объекта:	10 000 м ²
Реализация объекта:	2024 год





[посмотреть проект](#)



Проекты на старте



АМО

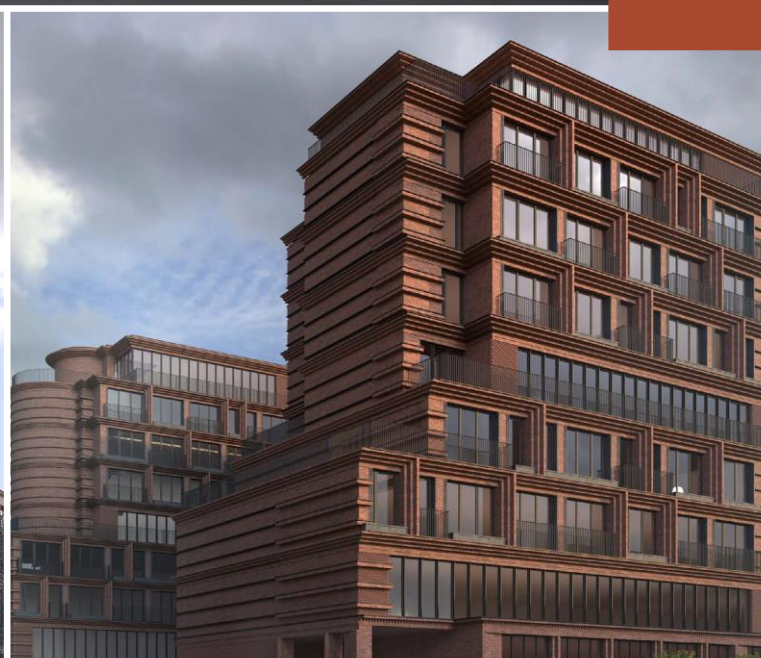
Адрес:	г. Санкт-Петербург, 12-я линия В.О., 41-43
Площадь объекта:	16 000 м ²
Реализация объекта:	4 квартал 2024 года



[посмотреть проект](#)



Проекты на старте



AVANT

Адрес:	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, 53
Площадь объекта:	71 000 м ²
Реализация объекта:	2022 – 2024 годы

Ольга Киндиченко

+7 916 452 81 12

kindichenko@ivolgacap.com

Екатерина Захарова

+ 7 916 645 44 68

zakharova@ivolgacap.com

Николай Стариков

+ 7 908 912 48 69

starikov@ivolgacap.com

+7 495 150 08 90

dcm@ivolgacap.com

КОНТАКТЫ

Клиентский блок ООО ИК «Иволга Капитал»



ОГРАНИЧЕНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ РЕКОМЕНДАЦИЕЙ, В ТОМ ЧИСЛЕ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ

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 и (или) Андеррайтером 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) Организатор и Андеррайтер 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 Организатором и (или) Андеррайтером 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 допустимом риске 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