

СТРАНА

ДЕВЕЛОПМЕНТ



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Эмитент	ООО «Элит Строй»
Наименование ценной бумаги	Облигации бездокументарные процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав серии 001P-01, размещаемые по открытой подписке в рамках Программы облигаций, имеющей регистрационный номер 4-01-00593-R-001P от 25.11.2021 г.
Регистрационный номер выпуска	4-01-00593-R-001P
Рейтинг	ruBBB, от «Эксперт РА» от 12.12.2022 года
Объем выпуска	1 млрд рублей
Срок обращения	1 080 дней
Ставка купона	14,5% (УТМ - 15,5%)
Номинальная стоимость	1 000 рублей
Цена размещения	100% от номинала
Купонный период	30 дней
Дата начала размещения	16 марта 2023 года
Организатор/Андеррайтер	ООО ИК «Иволга Капитал»
Дополнительные условия	Выкуп облигаций Эмитентом по требованию их владельцев в случае:

1. Просрочки более чем на 30 рабочих дней исполнения Эмитентом обязательств по любым кредитным договорам и (или) нарушение иных обязательств, которые повлекли досрочное прекращение или необходимость досрочного исполнения Эмитентом своих обязательств согласно условиям соответствующих кредитных договоров (кросс-дефолт), на сумму не менее 300 000 000 рублей;

2. Заключение Эмитентом в период обращения Облигаций договора на проведение аудита своей годовой консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, с аудиторской организацией, не входящей в «ТОП-20» Рэнкинга крупнейших российских аудиторских организаций (субъектов аудиторской деятельности), составленного и опубликованного на официальном сайте в сети Интернет рейтингового агентства ООО «РАЭК-Аналитика» (RAEX).

3. Публичная безотзывная оферта от ООО «ИРИАН», закрепляющая обязательство oferента приобрести облигации Эмитента у их владельцев в случае просрочки Эмитентом исполнения своих обязательств по выпуску облигаций более чем на 10 рабочих дней и в случае не раскрытия годовой РСБУ в течение 120 дней с даты окончания отчетного года.



ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ЭМИТЕНТЕ

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Элит Строй»
Юридический адрес	625005, Тюменская область, г. Тюмень, ул Газовиков, д. 73, помещ. 10
Уставный капитал	10 000 рублей, оплачен
ИНН	7204090319
ОГРН	1057200676818
Дата государственной регистрации	30.05.2005 г.
Органы управления	Общее собрание участников, Совет директоров, Единоличный Исполнительный Орган - директор
ЕИО	Гайдуков Александр Олегович
Корпоративный сайт	https://strana.com



О ГРУППЕ КОМПАНИЙ



Страна Девелопмент — надежная, динамично развивающаяся девелоперская компания полного цикла, реализующая крупные проекты в сфере жилой и коммерческой недвижимости

14 лет

на российском рынке

4 180 тыс. м²

земельный банк
по данным компании

5 регионов

присутствия

637 069 м²

объемы текущего строительства
по данным ЕРЗ на 01.03.2023 г.





ИСТОРИЯ ГК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»



2008



Начало деятельности компании в области девелопмента

2014



Старт продаж первой комплексной застройки в Тюмени

2013



Завершение точечной застройки в Тюмени: ЖК «Снегири», ЖК «На Минской», ЖК «Абсолют»

2016



Открытие первого ТРЦ «Тюмень Сити Молл»

2017



Старт проекта микрорайона «Европейский берег»

2018



Ввод в эксплуатацию 2-ой очереди микрорайона «Звездный»

2019



Старт продаж: первого проекта в Москве, 3-ей очереди микрорайона «Звездный», 2-х новых проектов комплексной застройки в Тюмени

2020



- Старт продаж: первого проекта в Санкт-Петербурге, 3-х новых проектов в Тюмени.
- Открытие ТРЦ «Матрешка» в Тюмени.

2021



- Присвоение кредитного рейтинга.
- Ввод в эксплуатацию первого проекта в Москве.
- Старт новых проектов в Тюмени, Москве и Екатеринбурге.
- Подписание первого в России инфраструктурного займа.

2022



- Ввод в эксплуатацию первого проекта в Санкт-Петербурге.
- Включены в реестр системообразующих предприятий.
- Подписание первого КРТ в России.
- Совместный проект с девелопером из ТОП-10.

2023



Оферта по дебютному выпуску облигаций на сумму 508 млн рублей.



КОМАНДА ГК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»



Александр Гайдуков

Президент

Перспективное стратегическое развитие компании.



Игорь Бутаков

Совладелец

Решение вопросов стратегического развития компании.



Андрей Басов

Вице-президент по развитию и внешним связям

Поиск и оценка земельных активов во всех регионах, развитие земельного банка, получение разрешительной документации по проектам.



Артём Божедомов

Вице-президент, руководитель блока финансов и экономики

Проектирование, подготовка проектной и исходно-разрешительной документации, вопросы градостроительства и земельных отношений, архитектуры и дизайн, управление персоналом, административно-хозяйственный отдел, контроль работы управляющих компаний.



Сергей Парфенов

Вице-президент, руководитель блока строительство

Строительство объектов во всех городах присутствия. Курирует следующие отделы: производственно-технический, тендерный, охраны труда и техники безопасности, строительный контроль и технический надзор, сметно-аналитический, снабжения, энергетики.



Александр Бородин

Вице-президент блока цифровой трансформации

Внедрение новых технологий и подходов к управлению бизнесом, автоматизация бизнес-процессов, электронный документооборот, информационная безопасность, управление Big Data, системы искусственного интеллекта и машинное обучение.



ЦЕЛЬ ЭМИССИИ И ИСТОЧНИК ПОГАШЕНИЯ ДОЛГА

ЦЕЛЬ ВЫПУСКА

Финансирование строительных проектов
ГК «Страна Девелопмент»

ФИНАНСОВЫЕ ПАРТНЕРЫ

 СБЕР  **Альфа Банк**

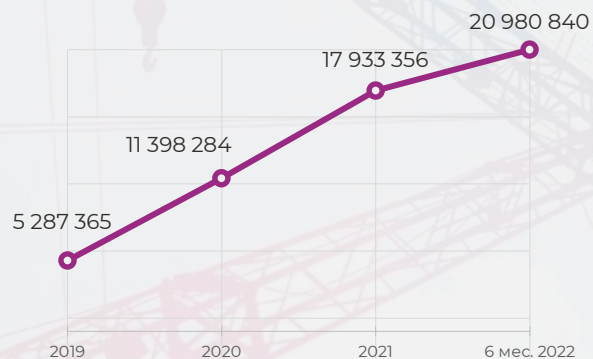
 **ВТБ**  | **БАНК**



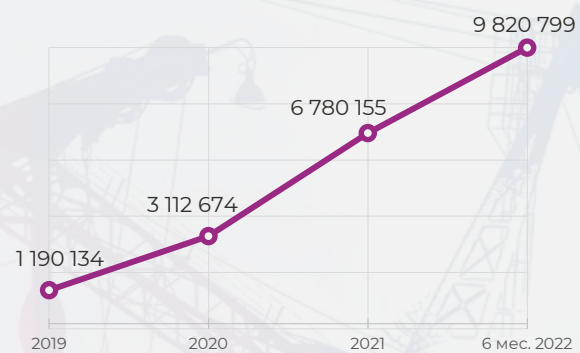
ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ГРУППЫ ПО МСФО

тыс. рублей	2019	2020	2021	6 мес. 2022, LTM
Выручка	5 287 365	11 398 284	17 933 356	20 928 295
Чистая прибыль	677 760	2 198 376	4 629 103	5 985 051
Капитал	1 166 632	3 324 477	7 765 236	9 513 510
Денежные средства и их эквиваленты	239 659	397 030	414 268	751 018
Долг	5 012 059	12 397 561	25 285 829	28 742 082
ЕБИТДА	1 190 134	3 112 674	6 780 155	9 820 799
Остаток ДС на эскроу	436 209	12 020 450	12 991 731	14 272 666
Чистый долг с учетом остатков на эскроу / ЕБИТДА	3,64	(0,01)	1,75	1,47

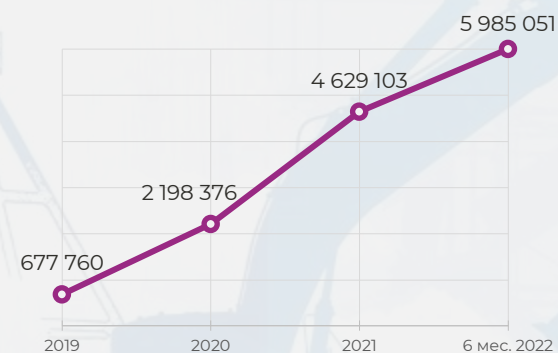
Выручка



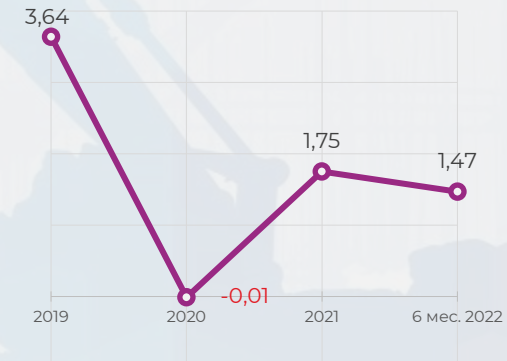
ЕБИТДА



Чистая прибыль



Чистый долг с учетом остатков на эскроу / ЕБИТДА





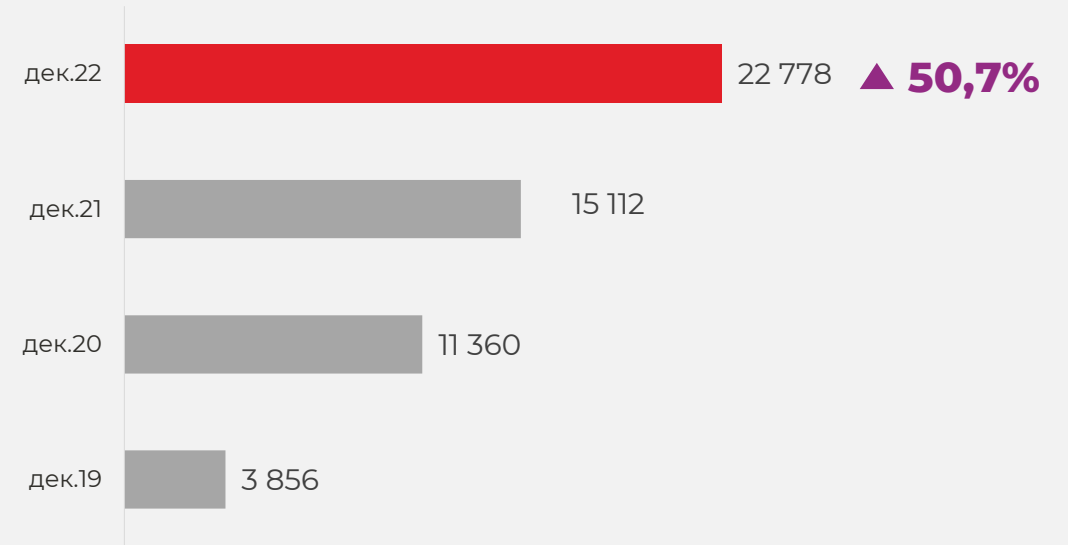
euro

4 76.7



ДИНАМИКА ПРОДАЖ

млн рублей

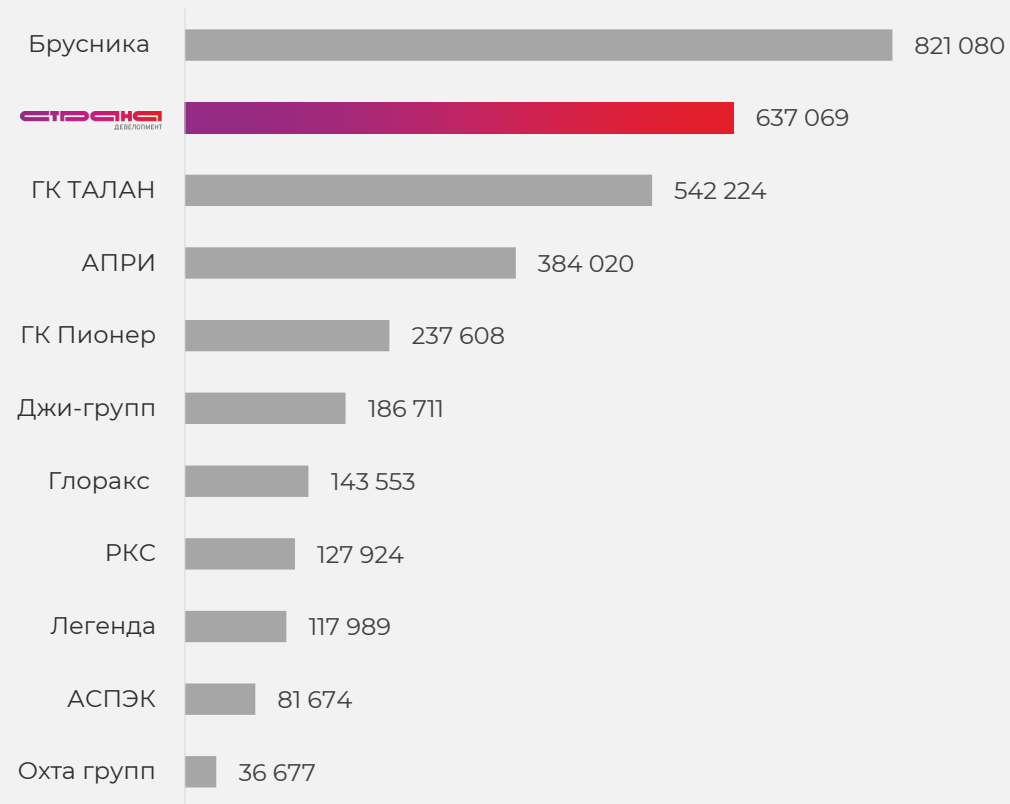




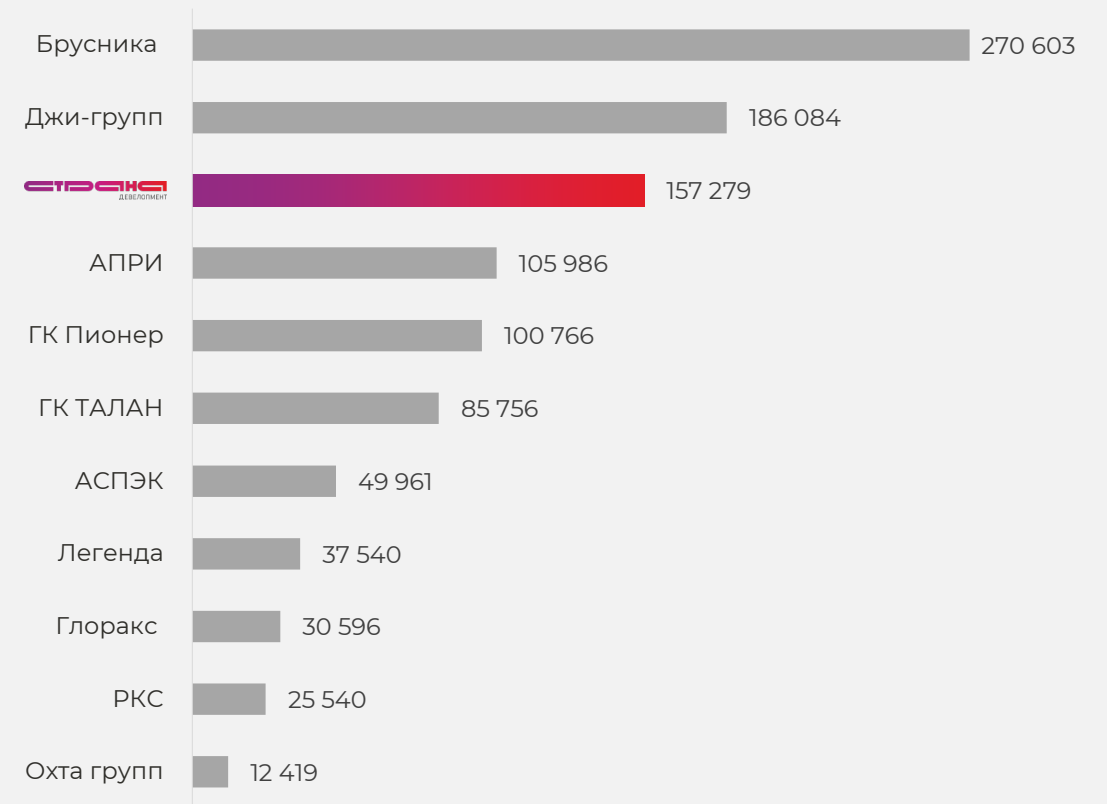
ОТРАСЛЕВОЕ СРАВНЕНИЕ

Данные ЕРЗ на 01.03.2023 года

Объём текущего строительства, м²



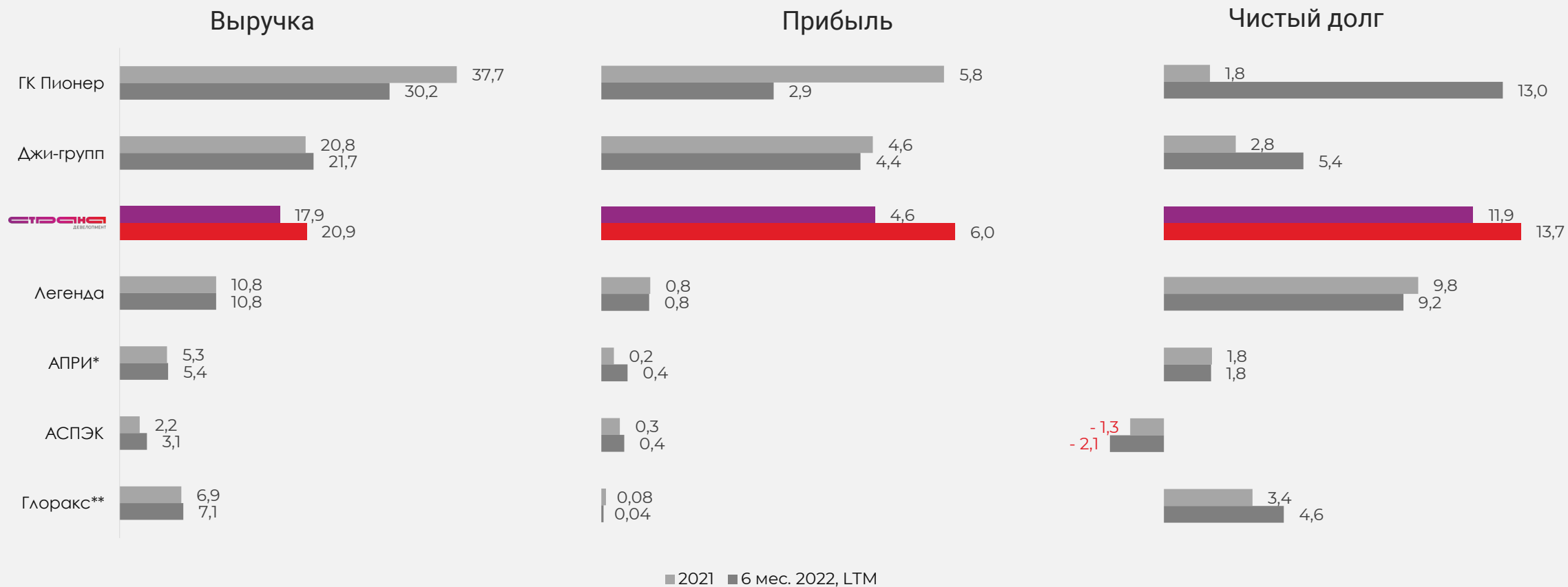
Сдано за 2022 и январь-февраль 2023 гг, м²





ОТРАСЛЕВОЕ СРАВНЕНИЕ

Данные указаны в млрд рублей



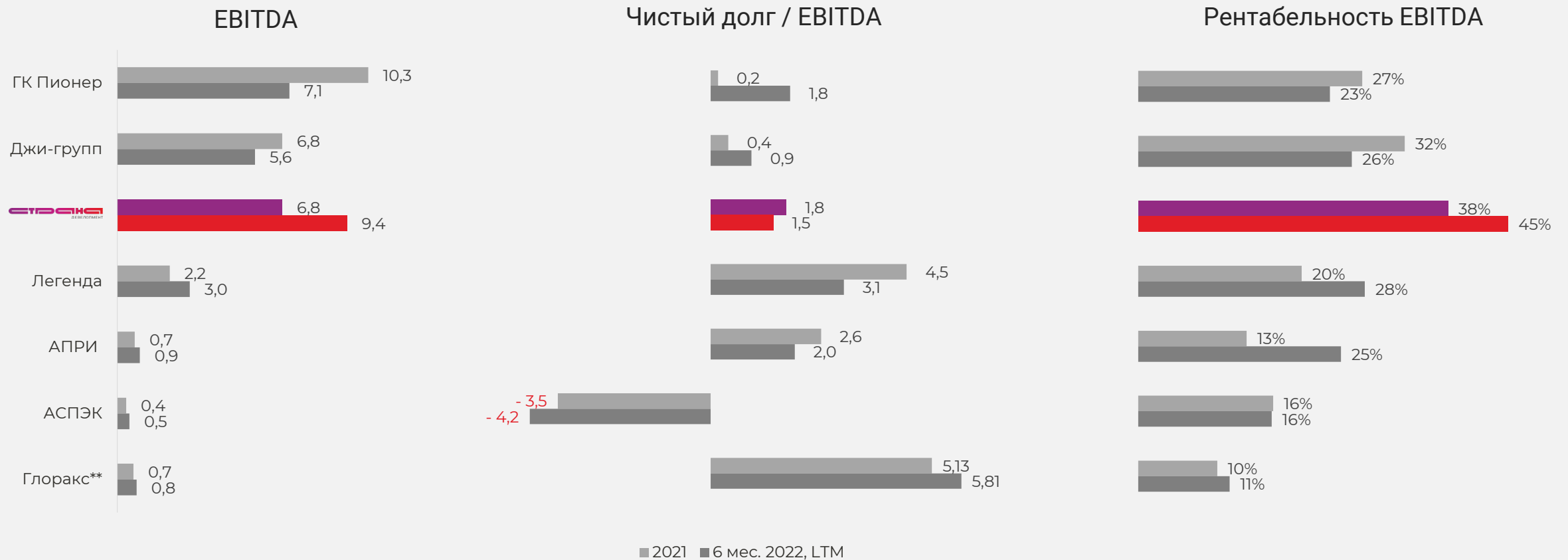
* Данные по продажам дочерних и ассоциированных компаний группы

** Данные из презентации эмитента



ОТРАСЛЕВОЕ СРАВНЕНИЕ

Данные указаны в млрд рублей



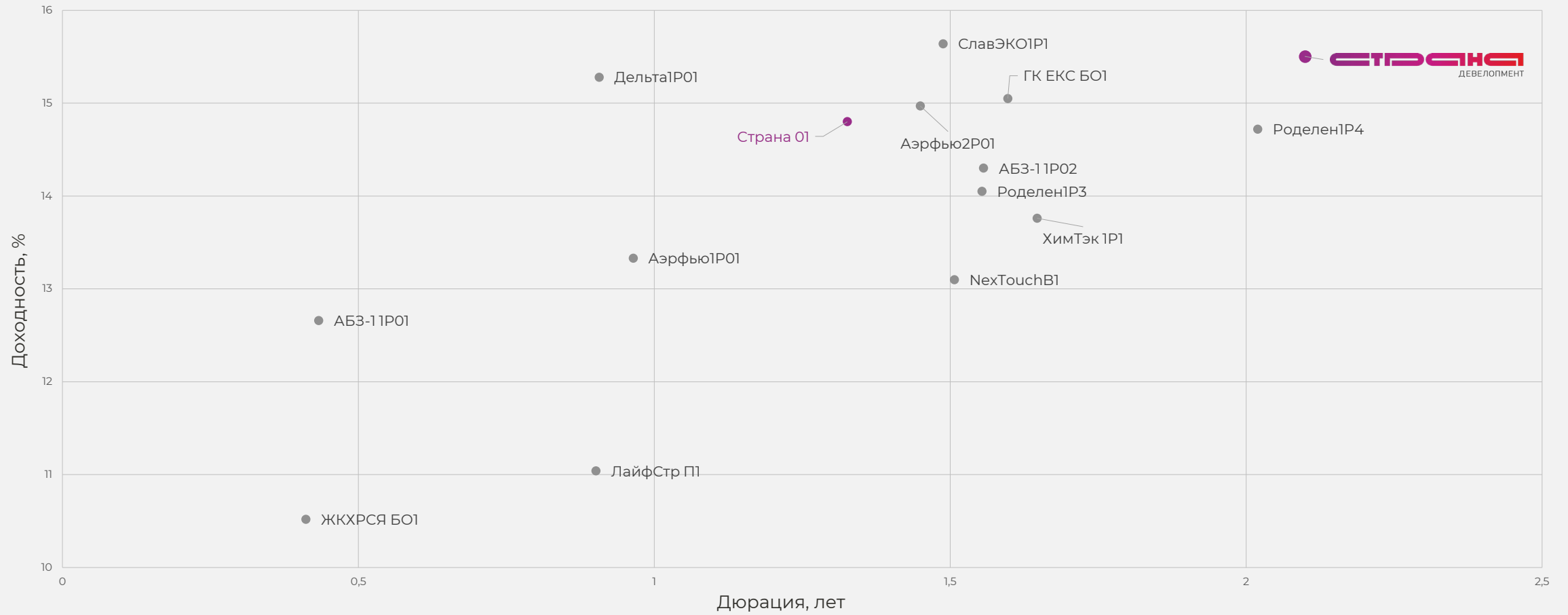
* Данные по продажам дочерних и ассоциированных компаний группы

** Данные из презентации эмитента



КАРТА РЫНКА

Рейтинговый уровень BBB

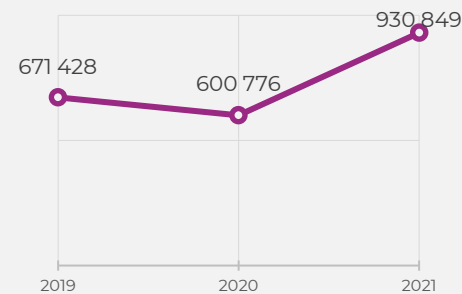




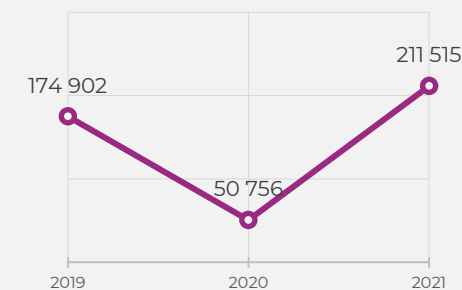
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОФЕРЕНТЕ ООО «ИРИАН»

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ИРИАН»
Местонахождение	625048, Россия, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Шиллера, д. 22, строение 2а
Уставный капитал	200 010 000 рублей, оплачен
ИНН / ОГРН	7204108421 / 1077203017143
Дата государственной регистрации	22.03.2007 г.
Органы управления	Общее собрание участников, Единоличный Исполнительный Орган - директор
ЕИО	Гайдуков Александр Олегович
Основная деятельность	Владелец и оператор торговых центров «Тюмень Сити Молл» и «Матрешка»

Выручка



Чистая прибыль





ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ ГК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»



Москва



Микрорайон «Донской квартал»

Тюмень



Микрорайон «Звездный городок»

Тюмень



Торговый центр «Сити Молл»

Санкт-Петербург



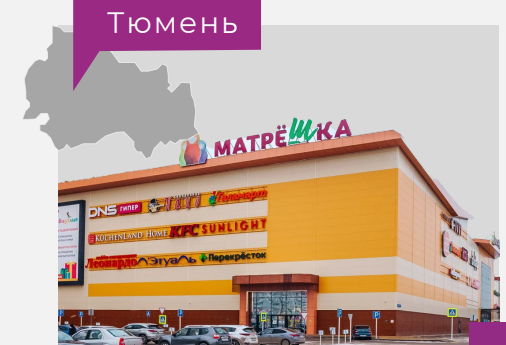
«Принцип». Дом на Двинской

Тюмень



Микрорайон «Европейский берег»

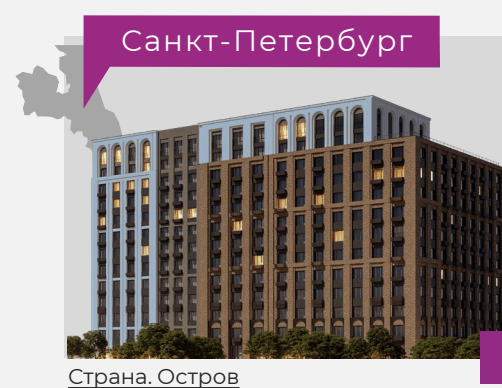
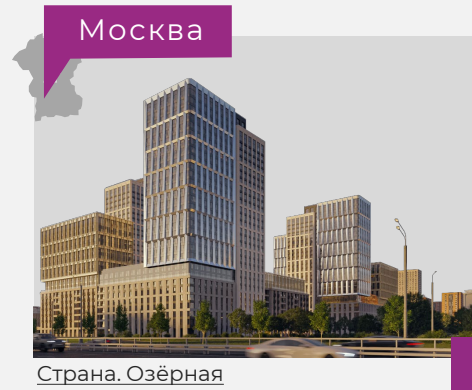
Тюмень



Торговый центр «Матрешка»



ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ ГК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»





ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ ГК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»



Москва



Страна. Домодедово

Москва



Страна. Нагорная

Санкт-Петербург



Страна. Ручьи

Санкт-Петербург



Страна. Капсьюльное



КОНТАКТЫ

КЛИЕНТСКИЙ БЛОК ИК «ИВОЛГА КАПИТАЛ»

+7 495 150 08 90
dcm@ivolgacap.com

Елена Богданова
+ 7 999 645 91 23
bogdanova@ivolgacap.com

Денис Богатырёв
+7 985 695 24 76
bogatyrev@ivolgacap.com

Антон Дроздов
+ 7 964 585 1018
drozdovas@ivolgacap.com



ПРИЛОЖЕНИЯ

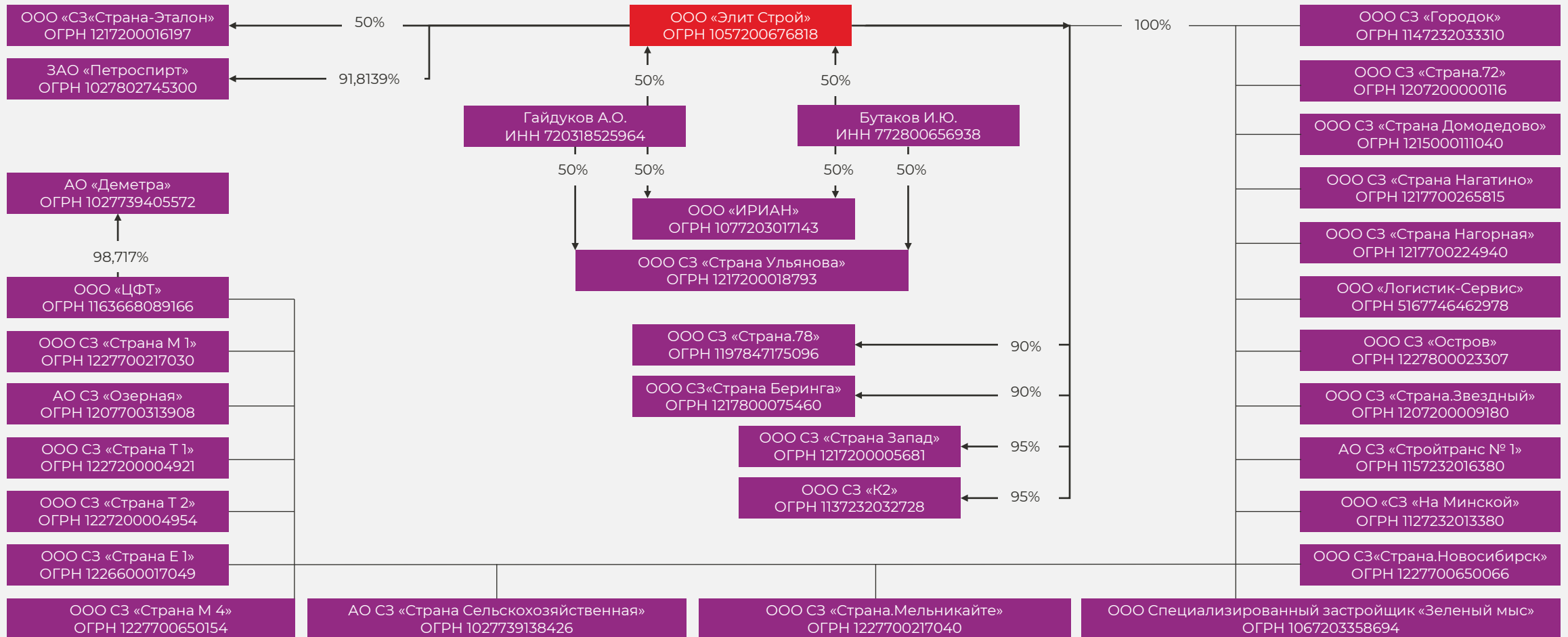


ЮРИДИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГРУППЫ



ЮРИДИЧЕСКАЯ СТРУКТУРА ГК «СТРАНА ДЕВЕЛОПМЕНТ»



ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГРУППЫ ПО МСФО

тыс. рублей	2019	2020	2021	6 мес. 2022
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства и активы в форме права пользования	138 944	108 029	481 373	516 688
Инвестиционная недвижимость	2 406 895	3 143 039	4 266 869	4 266 869
Займы выданные долгосрочные	97 567	606 825	768 271	972 013
Денежные средства с ограничением использования	2 302 500	2 688 208	2 960 747	2 515 519
Отложенные налоговые активы	28 833	245 640	1 359 180	1 405 571
ИТОГО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	4 974 739	6 791 741	9 836 440	9 815 332
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	4 096 778	5 879 369	19 250 884	21 276 319
Требования по НДС	51 684	62 390	35 789	704 822
Торговая и прочая дебиторская задолженность	1 035 929	9 380 112	11 894 073	13 418 347
Займы выданные краткосрочные	864 890	522 748	532 376	233 803
Денежные средства и их эквиваленты	239 659	397 030	414 268	751 018
Прочие оборотные активы	2 435	6 283	2 993	8 433
ИТОГО ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	6 291 375	16 247 932	32 130 383	36 392 742
ИТОГО АКТИВЫ	11 266 114	23 039 673	41 966 823	46 208 074
Уставной капитал	200 030	200 040	200 050	200 050
Нераспределенная прибыль	685 745	2 093 252	5 478 121	7 331 775
Неконтролирующая доля участия	280 857	1 031 185	2 087 065	1 981 685
ИТОГО КАПИТАЛ	1 166 632	3 324 477	7 765 236	9 513 510
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочные кредиты и займы	4 982 383	12 067 589	24 953 215	28 499 461
Долгосрочные кредитные средства, являющиеся покрытием по аккредитиву	2 302 500	2 688 208	2 960 747	2 515 519
Отложенные налоговые обязательства	276 503	956 528	2 623 394	3 002 638
ИТОГО ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	7 561 386	15 712 325	30 537 356	34 017 618
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Краткосрочные кредиты и займы	29 676	329 972	332 614	242 621
Налоги к уплате	151 957	73 890	331 900	119 426
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 356 463	3 599 009	2 999 717	2 255 298
ИТОГО КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	2 538 096	4 002 871	3 664 231	2 676 946
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	11 266 114	23 039 673	41 966 823	46 208 074

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГРУППЫ ПО МСФО

тыс. рублей	2019	2020	2021	6 мес. 2022, LTM
Выручка	5 287 365	11 398 284	17 933 356	20 928 295
Себестоимость	(4 049 663)	(8 398 782)	(9 748 403)	(9 382 363)
Валовая прибыль	1 237 702	2 999 502	8 184 953	11 545 932
Общие, коммерческие расходы и расходы на продажу	(150 435)	(170 748)	(2 335 927)	(3 140 708)
Прибыль от продаж	1 087 267	2 828 754	5 849 026	8 405 224
Переоценка инвестиционной собственности	590	261 204	827 087	827 224
Чистые расходы от реализации прочего имущества	(52 573)	(545)	(9 817)	(9 670)
Прочие операционные доходы	161 681	100 686	534 156	615 341
Прочие операционные расходы	(23 091)	(103 636)	(468 840)	(438 758)
Операционная прибыль	1 173 874	3 086 463	6 731 612	9 399 361
Финансовые доходы	61 663	65 968	294 767	396 474
Финансовые расходы	(244 857)	(414 274)	(1 341 095)	(2 414 590)
Прибыль до уплаты налога на прибыль	990 680	2 738 157	5 685 284	7 379 931
Расходы по налогу на прибыль	(312 920)	(539 781)	(1 056 181)	(1 394 880)
Чистая прибыль	677 760	2 198 376	4 629 103	5 985 051
Чистая прибыль отчетного периода	677 760	2 198 376	4 629 103	3 757 150
в том числе:				
Неконтролирующая доля участия	18 063	750 328	1 055 829	1 169 685
Прибыль/(убыток) участников Группы	659 697	1 448 048	3 573 274	4 815 366
Амортизация	16 260	26 211	48 543	26 278
ЕБИТДА	1 190 134	3 112 674	6 780 155	9 820 799
ЕБИТДА margin	22,51%	27,31%	37,81%	46,9%
Остаток ДС на эскроу	436 209	12 020 450	12 991 731	14 272 666
Чистый долг с учетом остатков на эскроу	4 336 191	(19 919)	11 879 830	13 718 398
Чистый долг с учетом остатков на эскроу / Ebitda	3,64	(0,01)	1,75	1,47
ROE,%	81,41%	97,90%	83,48%	62,9%

ВАЖНОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОГНОЗАХ И ОБ ОГРАНИЧЕНИИ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Данный информационный материал подготовлен ООО ИК «Иволга Капитал» (далее также – «Организатор»), которое оказывает эмитенту содействие в организации маркетинговой кампании для создания необходимых условий для привлечения инвесторов (потенциальных приобретателей ценных бумаг эмитента) в рамках оказания услуг по организации размещения выпуска эмиссионных ценных бумаг эмитента.

Настоящий информационный материал подготовлен исключительно в информационных целях. Несмотря на то, что ООО ИК «Иволга Капитал» применило все разумные меры, чтобы обеспечить точность и правильность содержащейся в данном информационном материале сведений, а также прилагало разумные усилия для получения информации из надежных, по мнению ООО ИК «Иволга Капитал», источников, ООО ИК «Иволга Капитал» не дает, прямо или косвенно, никаких заверений или гарантий, содержащихся в настоящем информационном материале. Специальных исследований, направленных на выявление фактов неполноты и недостоверности указанной информации, не проводилось. Никакая часть настоящего документа или факт опубликования информационного материала не могут служить основанием для какого-либо договора, обязательства или решения об инвестировании. Данный материал подготовлен исключительно в целях ознакомления получателей с информацией, способной помочь им при самостоятельной оценке вопросов, сделок или компаний (эмитентов), упомянутых в настоящем материале. Организатором не предоставляется никаких гарантий, явных или подразумеваемых, что информация или мнение, представленные в настоящем документе, являются справедливыми, точными, адекватными, полными или правильными.

Данный информационный материал не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией, офертой, предложением о продаже или предложением делать оферту о подписке на какие-либо ценные бумаги или их приобретении. Ни эмитент, ни его аффилированные лица или представители эмитента и Организатора не несут никакой ответственности (за действия по неосторожности или по иным основаниям) за убытки, возникшие каким-либо образом в результате использования настоящего материала либо его содержания, либо причиненные иным образом в связи с публикацией данного материала. Финансовые инструменты либо операции, упомянутые в данном документе, могут не соответствовать инвестиционному профилю инвестора. Определение соответствия финансового инструмента либо операции инвестиционным целям, инвестиционному горизонту и толерантности к риску является задачей инвестора.

Все перечисленные в данном материале заявления, не касающиеся факта, произошедшего в прошлом, могут считаться прогнозными заявлениями. В таких заявлениях, в связи с известными и не известными рисками, факторами неопределенности и иными факторами, находящимися вне контроля эмитента и/или Организатора, фактические результаты могут существенно отличаться от прогнозируемых. Данные прогнозные заявления основаны на многочисленных презумпциях относительно нынешней и будущей бизнес-стратегии эмитента и среды, в которой ожидается ведение эмитентом деятельности в будущем. По своей природе прогнозные заявления связаны с рисками и факторами неопределенности, зависящими от обстоятельств, которые могут возникнуть или не возникнуть в будущем. Прогнозные заявления делаются на дату составления настоящего материала и эмитент категорически отрицает наличие любых обязательств по обновлению или пересмотру прогнозных заявлений, сделанных в настоящем документе, для отражения связанных с возникновением таких обстоятельств изменений в ожиданиях или перемен в условиях или обстоятельствах, на которых основаны эти прогнозные заявления.

Информация, содержащаяся в данном информационном материале, предоставляется по состоянию на дату составления настоящего документа, отражает субъективное мнение исследователей (специалистов ООО ИК «Иволга Капитал») и может быть изменена в любое время без предварительного уведомления. Организатор также не предоставляет гарантий, что информация о бизнесе, финансовом состоянии, перспективах, кредитоспособности, статусе или о иных положениях эмитента на дату после публикации информационного материала будет являться актуальной. Ни эмитент, ни Организатор, ни кто-либо из официальных представителей, сотрудников сторон или консультантов не несут обязательств в отношении дополнения, изменения, обновления или пересмотра любой информации, представленной в составе настоящего материала.

Необходимо принимать во внимание, что доход от инвестирования в определенные ценные бумаги или иные финансовые инструменты, если таковой имеет место, может варьироваться, а стоимость этих ценных бумаг и иных финансовых инструментов может повышаться или понижаться. Колебание курсов иностранных валют может оказать неблагоприятное влияние на курс, стоимость и доходность определенной ценной бумаги и иного финансового инструмента, упомянутых в настоящем документе. ООО ИК «Иволга Капитал» не несет ответственности перед инвестором за финансовые потери, являющиеся результатом изменения рыночных котировок, изменения курса валют, дефолта эмитента ценных бумаг и иных рыночных факторов.

Для получения дополнительной информации об эмитенте ценных бумагах, упомянутом(ых) в настоящем информационном материале, необходимо обратиться в ООО ИК «Иволга Капитал». Воспроизводить, копировать, цитировать, а также делать выдержки из информационного документа без предварительного письменного согласия ООО ИК «Иволга Капитал» запрещено.