

**18,09%****В ГОД**

## ГК «ПИОНЕР»

серия 001P-06, выпуск облигаций в рублях (RUB)

Повышенная доходность выпуска 001P-06 более привлекательна по сравнению с выпусками аналогичных девелоперов с идентичным рейтингом.

27 октября АКРА подтвердило кредитный рейтинг ГК «Пионер» на уровне A-(RU), прогноз «Стабильный».

ГК «Пионер» входит в список системообразующих застройщиков.

## ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ВЫПУСКА

Эмитент	АО «ГК Пионер»
Рейтинг эмитента: АКРА/Эксперт РА	A-(RU), прогноз «Стабильный»/ruA-прогноз «Стабильный»
Номинал облигации	1 000 рублей (RUB)
Погашение	04.12. 2025 г.
Цена от номинала	88,87%
Амортизация	Да, в даты выплат 13 -16 купонов по 25% от номинала
Периодичность купонных выплат	4 раза в год (ежеквартально)
Ставка купона	11,75% годовых
Доходность	18,09% годовых
Дюрация	2,3 года

**АО «Группа Компаний «Пионер»** - один из ведущих девелоперов, осуществляющий строительство объектов жилой и коммерческой недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге. Статус системообразующего застройщика компания получила еще в апреле 2020 года. Основные проекты компании реализуются под брендами «Жилые кварталы LIFE» (жилье комфорт и бизнес-класса) и YE`S (апарт-отели). С даты основания ГК «Пионер» реализовал более 2,6 млн кв. м.

- **В III кв. 2022 г. наблюдается восстановление продаж в денежном выражении до уровня I кв. 2022 г.** Повышенная турбулентность в российской экономике в первой половине года оказала давление на финансовые результаты девелопера. Выручка ГК «Пионер» по итогам 1 пол. 2022 г. сократилась до 11 млрд руб. (41%), EBITDA – на 64%, до 1,8 млрд руб., что, в том числе, связано с особенностями учета финпоказателей застройщиков по МСФО. Тем не менее, в III кв. 2022 г. наблюдается стабилизация ситуации - продажи в денежном выражении почти восстановились до уровня I кв. 2022 г. По итогам года АКРА ожидает падение выручки девелопера примерно на 20% г/г.

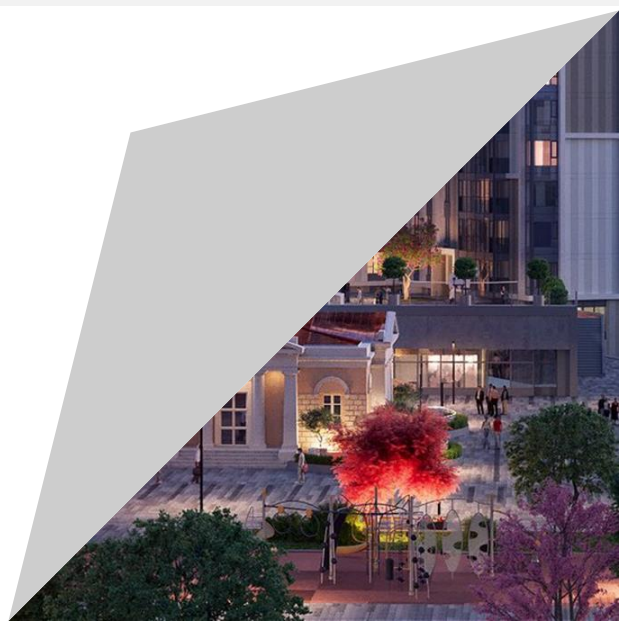
## ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОМПАНИИ

Показатель, млн руб.	1П2022 ТТМ*	2021
Выручка	30 226	37 731
ЕБИТДА	7 089	10 297
Рентабельность по ЕБИТДА	23,5%	27,3%
Чистая прибыль	2 919	5 801
Чистый долг**	13 019	1 764
Чистый долг / ЕБИТДА (12 мес.)	1,8х	0,2х

\* В годовом выражении, т.е. за 12 месяцев, закончившихся 30.06.2022

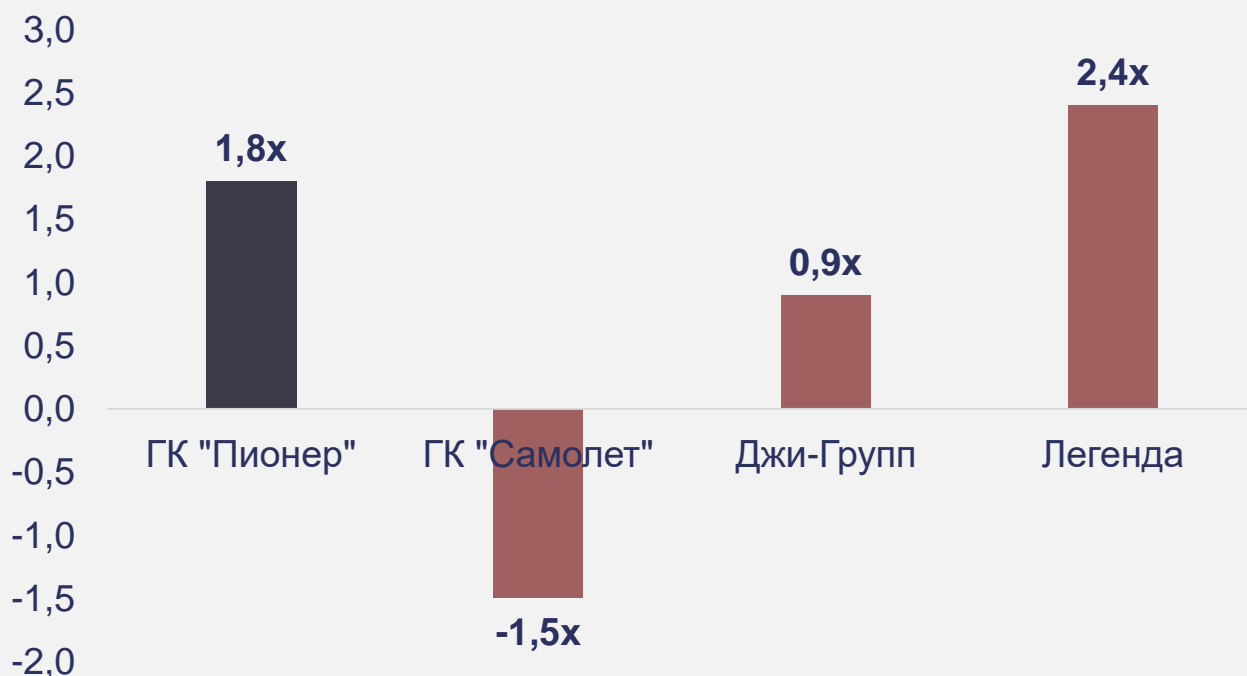
\*\* Чистый долг, скорр. на остатки на эскроу-счетах/ЕБИТДА LTM

- **Выпуски девелопера торгуются с существенной премией.** Выпуск Пионер1Р6 сейчас торгуется с ощутимой премией по доходности в 450-500 б.п. по сравнению с облигациями других девелоперов с аналогичным рейтингом. Потенциал роста цены выпуска Пионер1Р6 оцениваем как минимум в 4-5%.



- **Долговая нагрузка сохраняется на комфортных уровнях.** Отношение чистого долга, скорр. на остатки на эскроу-счетах, к EBITDA LTM по итогам 1 пол. 2022 г. составило 1,8х. Рост долговой нагрузки связан, в том числе, с увеличением числа проектов на начальном этапе реализации. Повышает стабильность компании наличие значительного объема открытых кредитных линий в размере 54,3 млрд руб.

## Долговая нагрузка девелоперов на 30.06.2022 (Чистый долг, скорр. на остатки на эскроу-счетах/EBITDA LTM)



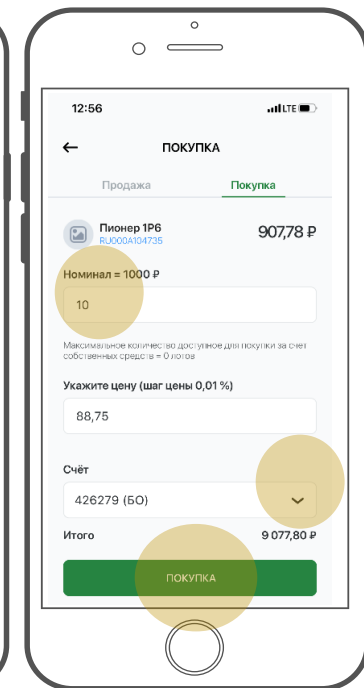
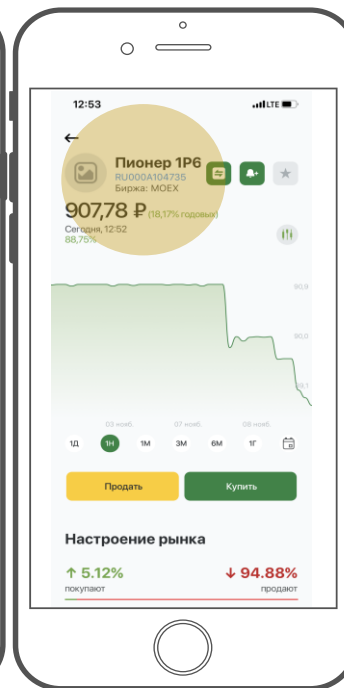
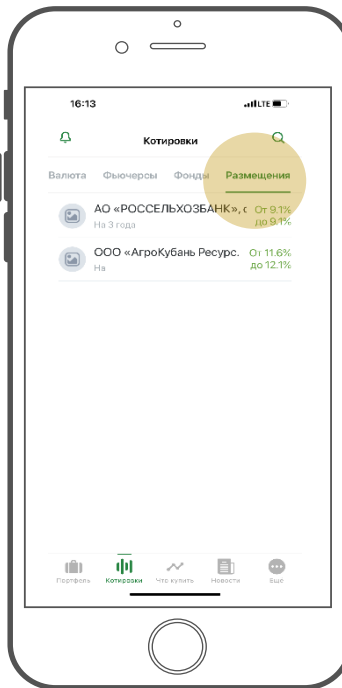
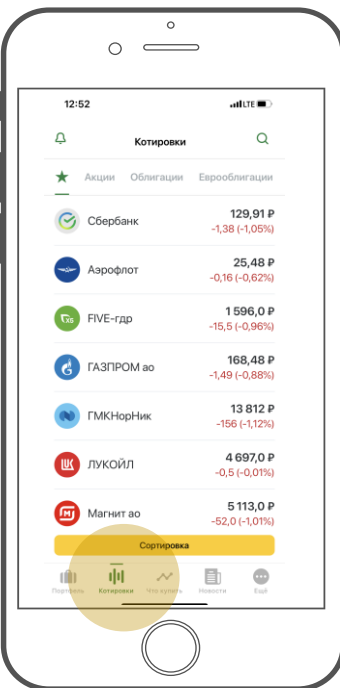
- **Обширный земельный банк поддержит финансовые результаты в следующие два года.** В течение 2021-2022 г. ГК «Пионер» значительно нарастил земельный банк, что позитивно скажется на объемах продаж и выручке девелопера в период с 2023 по 2025 г. В 2023 году объем текущего строительства составит более 1 млн кв. м. На текущий момент объем строительства составляет около 550 тыс. кв. м., а портфель проектов в стадии проектирования — 1,4 млн кв. м.
- **В конце октября АКРА подтвердило кредитный рейтинг ГК «Пионер» на уровне A-(RU), прогноз «Стабильный».** Согласно пресс-релизу агентства, кредитный рейтинг девелопера обусловлен сильной оценкой операционного риск-профиля, очень низкой долговой нагрузкой, очень высокими показателями рентабельности и обслуживания долга, а также сильными оценками ликвидности и денежного потока. Сдерживающее влияние на рейтинг оказывают высокий отраслевой риск и средние оценки рыночной позиции компании.

# КАК КУПИТЬ ОБЛИГАЦИИ В РСХБ - БРОКЕР



## ОБЛИГАЦИИ 001P-06 ГК ПИОНЕР (RUB)

- ШАГ 1 – в нижнем меню выбрать «КОТИРОВКИ»
- ШАГ 2 – в верхней строке выбрать «РАЗМЕЩЕНИЯ»
- ШАГ 3 – выберите «ГК Пионер» 01P6 и нажать «КУПИТЬ»
- ШАГ 4 – в поле «Количество облигаций» поставить желаемое количество
- ШАГ 5 – нажать «КУПИТЬ»





## 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 сведений. 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».