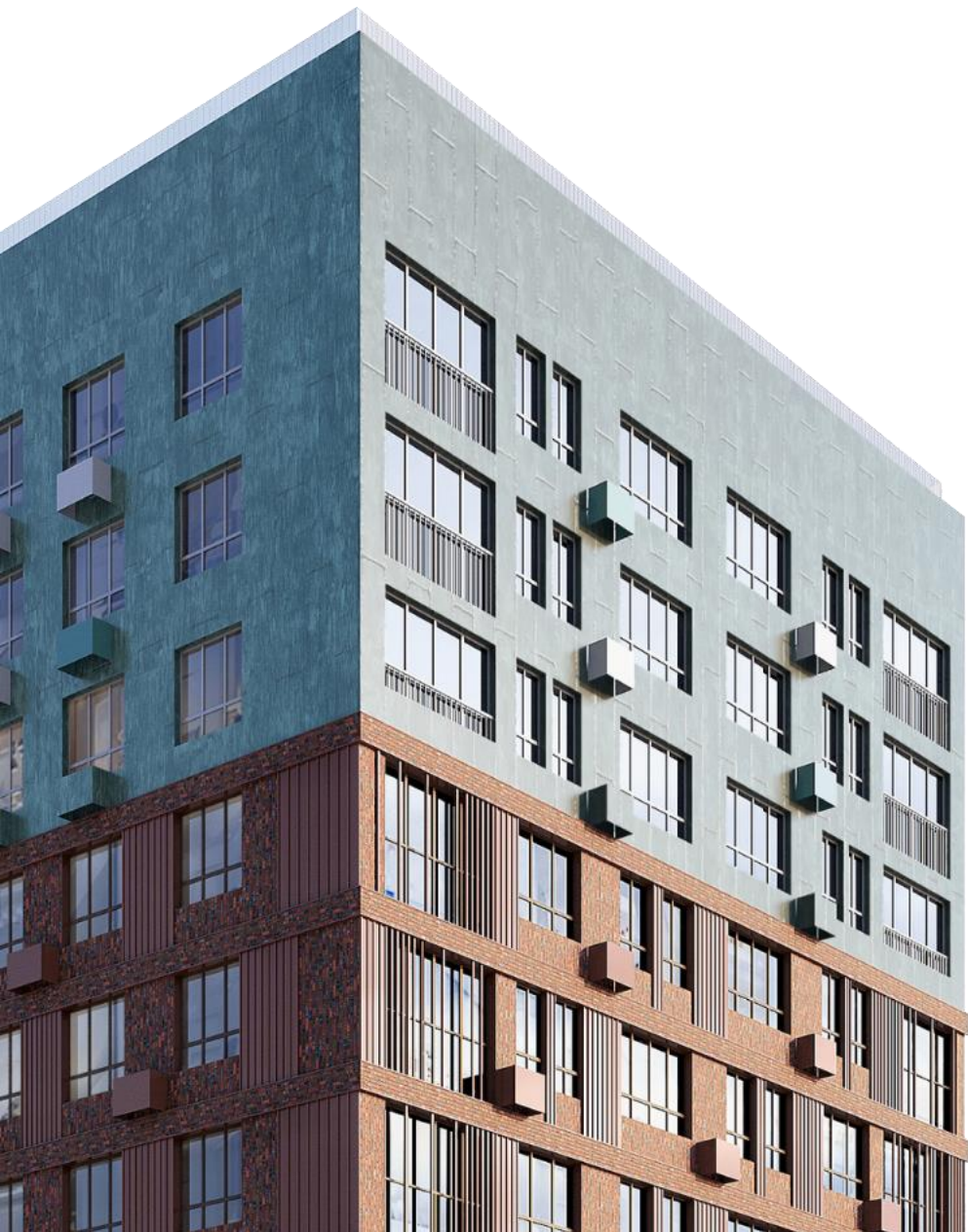


DARS

Дебютное размещение облигаций

Презентация для инвесторов • 28 августа 2023



Ограничение ответственности

Настоящая презентация подготовлена ООО «ДАРС-Девелопмент» (далее «Компания») исключительно в информационных целях. Информация, содержащаяся в этом документе, может быть обновлена, изменена или заменена путем последующего раскрытия информации, может со временем устареть и стать неточной, а также может быть изменена без предварительного уведомления.

Настоящая Презентация не должна служить основанием для принятия какого-либо инвестиционного решения и не должна считаться рекомендацией Компании или любого из ее аффилированных лиц участвовать в любой сделке с участием Компании или ее ценных бумаг.

Данная презентация подготовлена исключительно в целях ознакомления получателей с информацией, способной помочь им при самостоятельной оценке вопросов, сделок или компаний, упомянутых в настоящем документе. Не предоставляется никаких гарантий, явных или подразумеваемых, что информация или мнение, представленные в настоящей презентации, являются справедливыми, точными, адекватными, полными или правильными. Ни Компания, ни кто-либо из ее директоров, должностных лиц, сотрудников, бенефициаров, аффилированных лиц, консультантов или представителей не несут никакой ответственности за любые убытки, возникшие в результате любого использования настоящей Презентации или ее содержания, а также иным образом возникшие в связи с использованием Презентации.

Вышеперечисленные лица не берут на себя каких-либо обязательств по дополнению, изменению, обновлению или пересмотру любой информации, содержащейся в данной Презентации.

Все заявления, включенные в настоящую презентацию, кроме заявлений об исторических фактах, включая, помимо прочего, заявления о финансовом положении, бизнес-стратегии, планах и целях руководства в отношении будущей деятельности (включая планы и цели развития), являются заявлениями прогнозного характера. В таких заявлениях, в связи с известными и не известными рисками, факторами неопределенности развития ситуации в будущем и иными факторами, находящимися вне контроля Компании, фактические результаты могут существенно отличаться от прогнозируемых. Данные прогнозные заявления основаны на предположениях руководства относительно настоящих и будущих бизнес-стратегий и изменений рыночной среды 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 настоящей Презентации.

Ни Компания, ни кто-либо из официальных представителей, сотрудников или консультантов Компании не несут обязательств в отношении дополнения, изменения, обновления или пересмотра любой информации, представленной в данной Презентации.

Содержание

О компании	4
Портфель проектов	9
Основные результаты деятельности	14
Корпоративное управление	18
Параметры выпуска	21

Компания сегодня

21 год

успешной работы¹

3,1 млн м² сданной
недвижимости (включая
жилую и коммерческую)

ruBBB-

прогноз стабильный

Рейтинг Эксперт РА
от 25.07.2023

Expert РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО

№ 46

в рейтинге ЕРЗ

На 01.08.2023

QEP3 Единый
ресурс
застройщиков

5 регионов

география деятельности

Москва, Волгоград, Уфа,
Хабаровск, Ульяновск

14 проектов

портфель проектов

331 тыс. м²

текущий портфель
строительства

3,17 млн м²

земельный банк

Обеспеченность земельным
банком более 7 лет

11,4 млрд руб.

выручка за 2022 г.

0,8x

чистый долг/EBITDA

Комфортная долговая
нагрузка

1. На рынке жилой недвижимости с 2017 г.



История развития: основные этапы



ЖК «Аквамарин»

Первый проект DARS в жилищном девелопменте



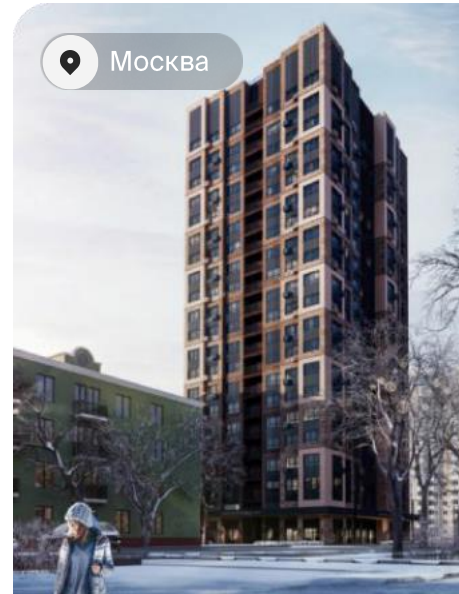
Район «Долина»

Старт самого масштабного проекта в г. Волгоград



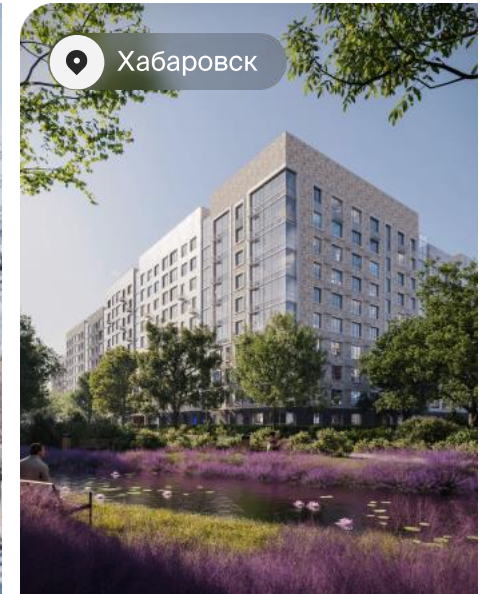
Район «Город Природы»

Первый проект компании в Республике Башкортостан



Реновация

Запуск проекта



ЖК «Живописный сад», ЖК «Южный квартал»

Первые проекты компании на Дальнем Востоке

2017

2018

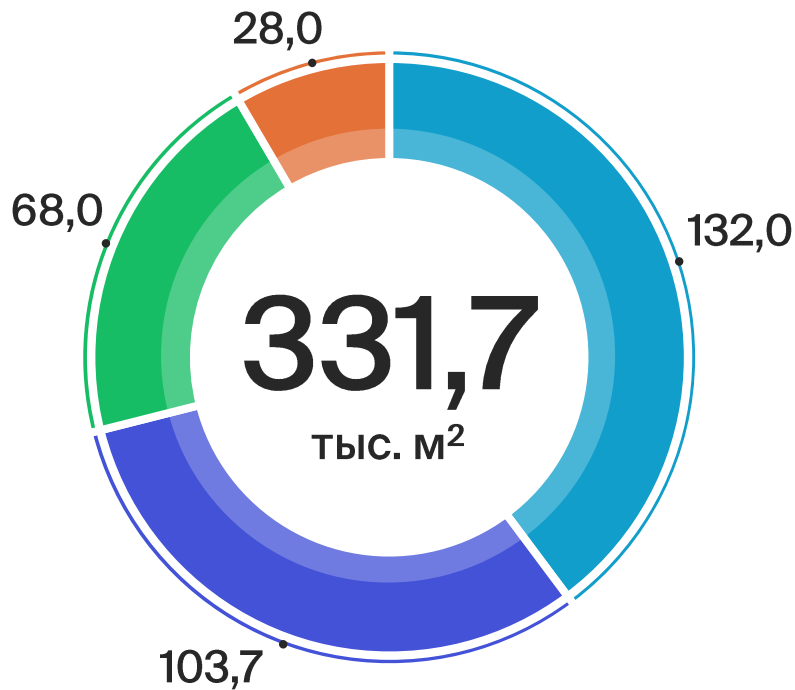
2021

2022

2023

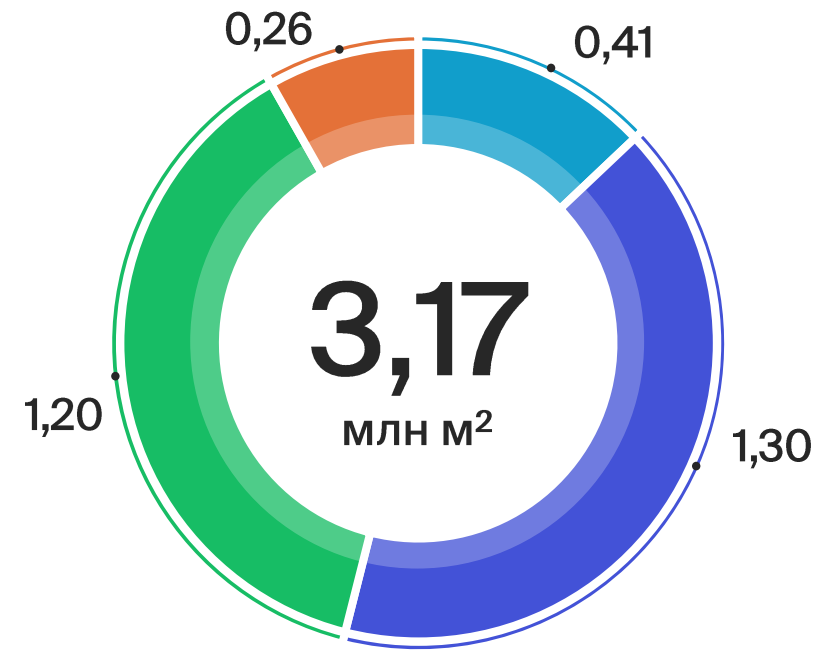
Ключевые показатели

Общий объем строительства (PHC)



Источник: данные компании.

Земельный банк¹



1. Перспективная площадь жилья для продажи.

- Ульяновск
- Волгоград
- Уфа
- Хабаровск

7⁺ лет
обеспеченность
земельным банком

География деятельности

5 регионов присутствия

- Москва
- Уфа
- Волгоград
- Хабаровск
- Ульяновск

4 региона экспансии

- Казань
- Владивосток
- Нижний Новгород
- Липецк



Стратегия развития компании

QEP3 ТОП 20

Войти в ТОП 20
девелоперских компаний
за 3 года по рейтингу EP3



500 тыс. м²

вводимого
в эксплуатацию жилья
ежегодно



1,2 млн м²

текущий портфель
в строительстве



Региональная экспансия

5 новых регионов
за 3 года



Развитая компании с высокими стандартами корпоративного управления

опытная управленческая команда, профессиональный совет
директоров. высокий уровень управления рисками



Продукты компании



Город в городе

Создание районов с разновысотной застройкой, стрит-ритейлом, парковыми зонами, социальными и коммерческими объектами. Все необходимое для жителей находится в шаговой доступности.



Высотная застройка

Недвижимость комфорт- и бизнес-класса, с большими прогулочными зонами, детскими и спортивными площадками, формирующие новый облик городов и становятся местами притяжения горожан.



Малоэтажная застройка

Формирование закрытых дворов-кварталов без машин, меньшая плотность населения. Быстрые сроки строительства.



Коттеджные поселки

Индивидуальный формат жилья для комфортной жизни, со всеми коммуникациями и городской инфраструктурой.

Портфель проектов

14 проектов

3+ млн м²

Регион проекта

Ульяновск Волгоград Уфа Хабаровск Москва

Класс жилья

К Комфорт С Стандарт

К

Площадь
72,9 тыс. м²

Срок завершения
2025 г.

Атмосфера

Готовность 40%

К

Площадь
56,8 тыс. м²

Срок завершения
2025 г.

Акварин-2

Готовность 15%

С

Площадь
59,8 тыс. м²

Срок завершения
2026 г.

Заря

Готовность 35%

С

Площадь
36,1 тыс. м²

Срок завершения
2024 г.

Юность

Готовность 40%

С

Площадь
82,8 тыс. м²

Срок завершения
2025 г.

Сиреневый

Готовность 75%

К

Площадь
694,4 тыс. м²

Срок завершения
2032 г.

Реновация

Готовность 10%

К

Площадь
1,2 млн м²

Срок завершения
2031 г.

Город Природы

Готовность 5%

С

Площадь
1,3 млн м²

Срок завершения
2035 г.

Долина

Готовность 30%

К

Площадь
17,8 тыс. м²

Срок завершения
2024 г.

Художники

Готовность 15%

К

Площадь
225 тыс. м²

Срок завершения
2030 г.

Живописный сад

Готовность 1%

С

Площадь
52 тыс. м²

Срок завершения
2027 г.

Южный квартал

Готовность 5%

Избранные проекты

Жилой комплекс «Аквамарин»



Ульяновск

- Современный квартал комфорт-класса

Жилой комплекс уже сейчас является новым центром Ульяновска

- Дома с уникальной архитектурой

Новый облик города и жизни, отражающийся в глади воды

- Благоустроенная набережная р. Свияги

Место притяжения для прогулок, отдыха и занятия водными видами спорта рядом с домом

152 тыс. м²

жилая площадь

11,4 Га

площадь земельного участка

2017-2025 гг.

период строительства



Избранные проекты

Район «Долина»



Волгоград

○ Собственная развитая инфраструктура

Все, чтобы жизнь была комфортной и приятной, в том числе Черкасовский сквер и торгово-развлекательный центр

○ Гармоничная среда для развития детей

Функционируют три детских сада, образовательная школа, футбольная школа им. Л.В. Слуцкого

○ Невообразимый размах

«Долина» – самый масштабный проект в Волгограде

1,3 млн м²

жилая площадь

414 Га

площадь земельного участка

2015-2035 гг.

период строительства



Избранные проекты

Район «Город природы»



Уфа

○ Экологически благоприятная территория

Расположение рядом с лесным массивом полуострова Козарез на побережье реки Белая

○ Уникальная концепция

Спокойное проживание в окружении природы со всеми преимуществами городской жизни

○ Транспортная доступность

Ведется строительство дороги и проектирование моста, благодаря чему время в пути на автомобиле до центра города составит 10 минут

1,2 млн м²

жилая площадь

266 Га

площадь земельного участка

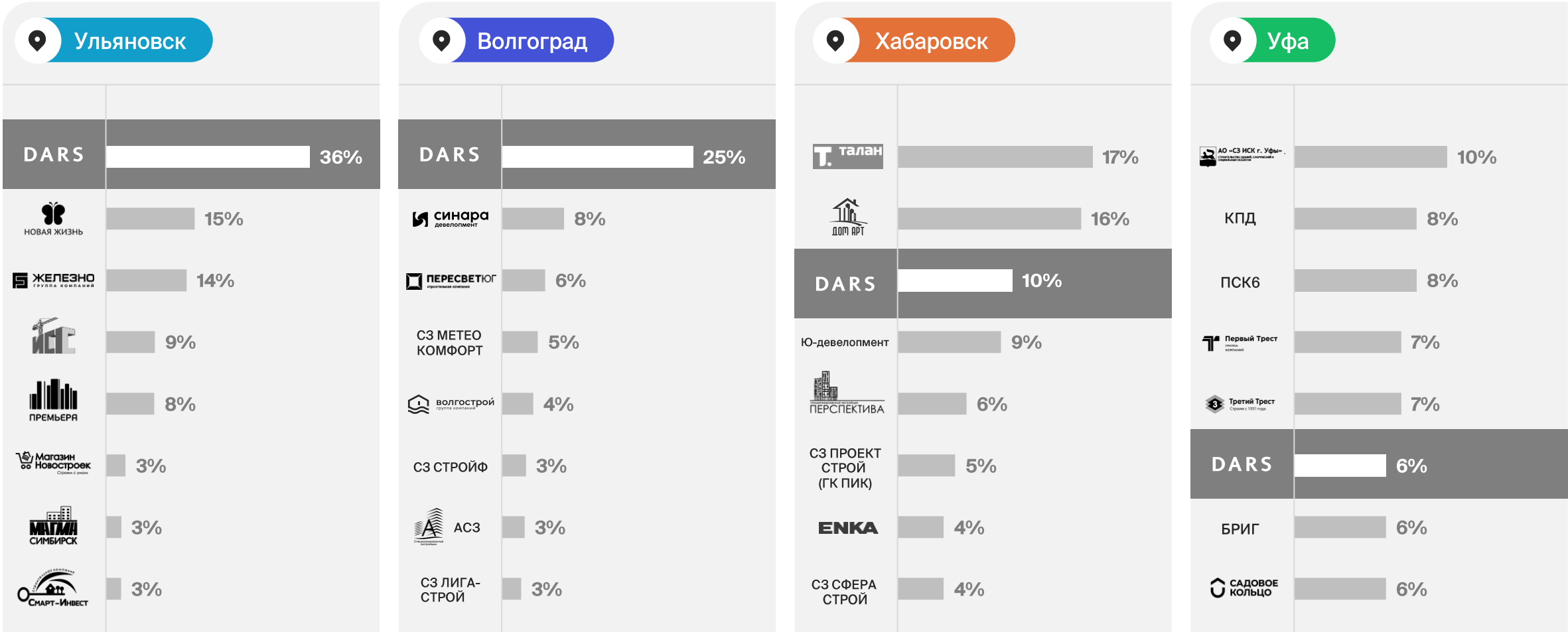
2021-2031 гг.

период строительства



Доля продаж компании в регионах¹

ТОП-8 ключевых девелоперов

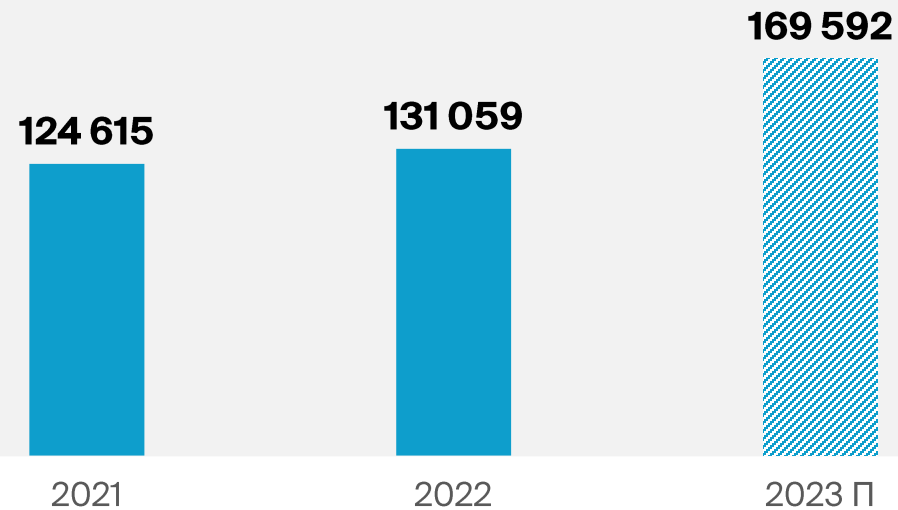


1. Данные за 7 мес. 2023 г.

Операционные показатели

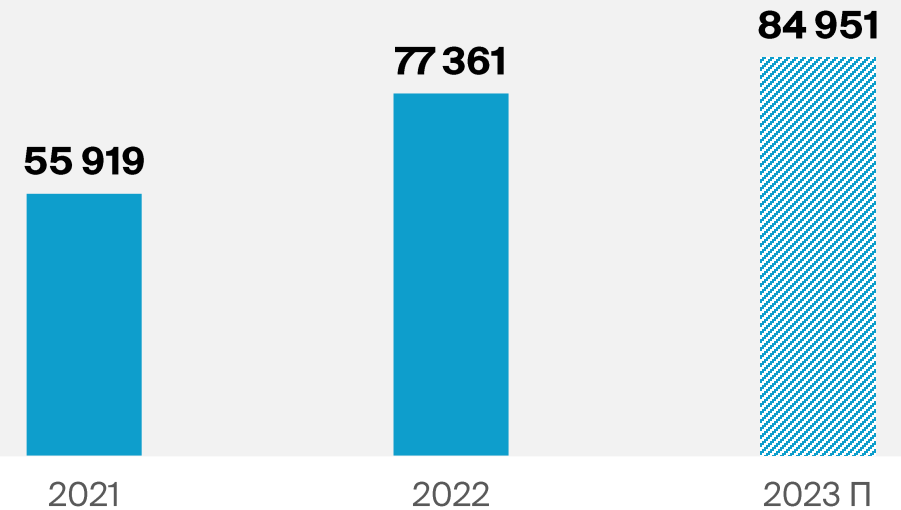
Объем продаж, м²

96 382 м²
за 7 мес. 2023

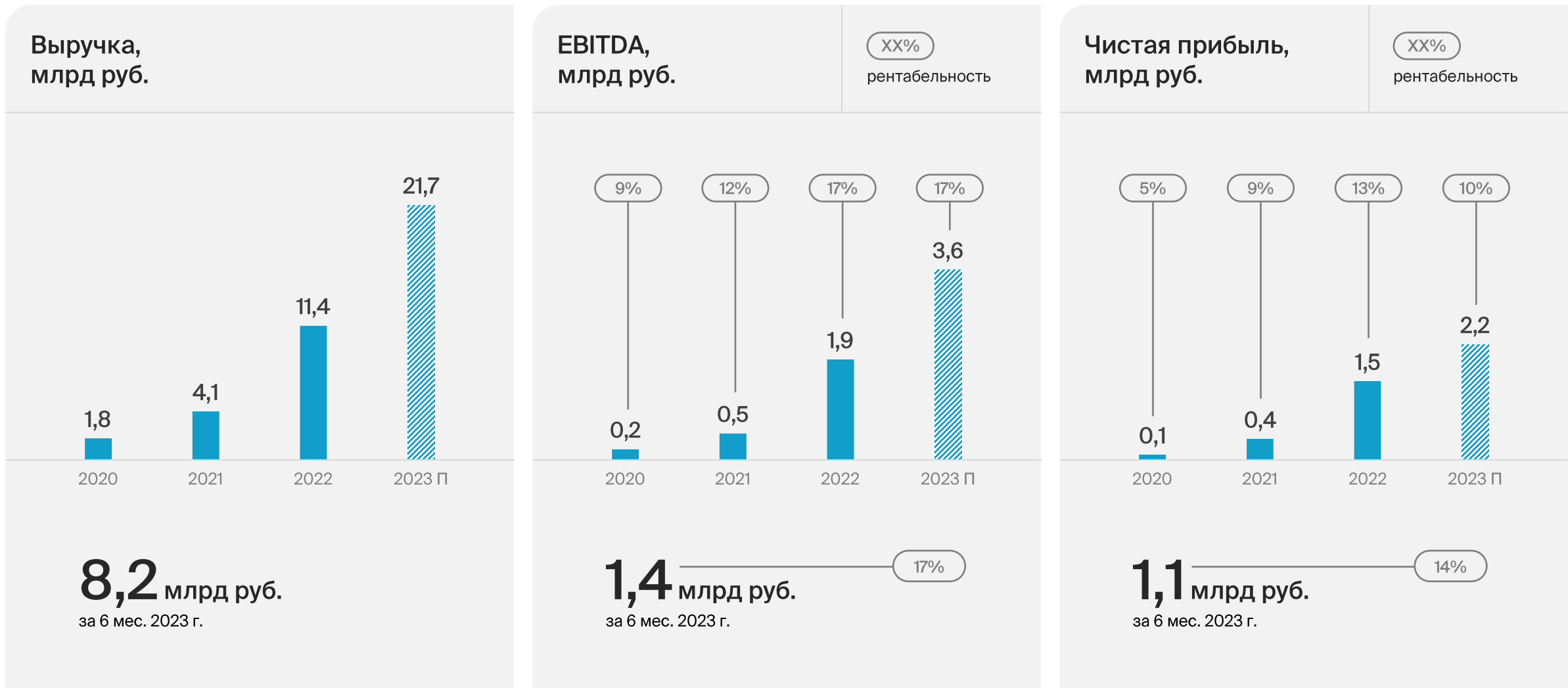


Средняя цена продажи, ₽/м²

90 036 ₽/м²
за 7 мес. 2023



Финансовые показатели



Кредитный портфель



Долговая нагрузка

- Сотрудничаем с ведущими банками-кредиторами
СБЕР БАНК ВТБ ОДМ ОДП открытие Альфа Банк
- Комфортный график погашения
Все кредиты являются целевыми проектными, погашение при вводе дома и раскрытии эскроу-счетов
- Качественное хеджирование процентного риска
- Отсутствие валютного риска
100% долга номинировано в рублях

Цель дебютного выпуска

- ↗ Увеличение земельного банка
- 👛 Развитие новых проектов
- 📄 Использование нового инструмента заимствования для диверсификации портфеля

Источник: МФСО 21-22гг.

Структура группы



Корпоративное управление

Структура



Компания стремится соответствовать лучшим международным и российским стандартам Корпоративного управления.



Рябов Дмитрий

Основатель



Рябов Александр

Основатель,
Генеральный директор



Торутанов Алексей

Исполнительный директор

19



Силантьева Дарья

Финансовый директор

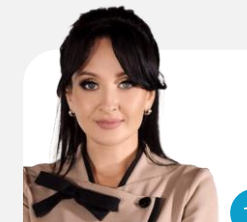
7



Грачевский Михаил

Директор по девелопменту

2



Селянова Люция

Директор по персоналу

17



Софронов Дмитрий

Коммерческий директор

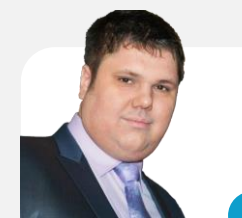
10



Седов Сергей

Директор по развитию

17



Новиков Дмитрий

Директор IT

11



Носик Анна

Директор по правовым вопросам

17

Опыт работы в компании, лет

Факторы инвестиционной привлекательности

Устойчивое финансовое положение

- Кредитный рейтинг от Эксперт РА – ruBBB- / Стабильный;
- Комфортная долговая нагрузка 0,8х;
- Земельный банк 3,17 млн м2 обеспечивает работу в течении 7 лет;
- Проектное финансирование от 5 ведущих банков.

Постоянная работа над улучшением продукта

- Ежедневно продуктовый блок трудится над улучшением и стандартизацией продукта, для предложения рынку самых современных международных практик в области жилого строительства.

Цифровизация процессов на базе отечественных решений

- Компания использует собственные наработки в «БИТ Финанс» для управления финансами и договорной работой;
- Сбербанк ERP для управления строительством;
- Сбербанк CRM для управления продажами.

Непрерывное повышение качества управления себестоимостью

- Система управления себестоимостью включает в себя централизованную закупку во всех регионах, максимально используя эффект от объемов. Собственная торговая площадка дает максимальную прозрачность и экономический эффект.
- Важным элементом контроля себестоимости и сроков является собственная подрядная компания, специализирующаяся на основных видах работ.
- Для внешних подрядных организаций действует партнерская программа.

Мультиформатная продуктовая линейка с высокими стандартами качества

- Компания стремительно растет в 3 сегментах жилой недвижимости: высотная застройка, малоэтажная застройка и коттеджные поселки.
- Отдельное внимание компания уделяет масштабным проектам «Город в городе» – строительство жилья районами города, со своими набережными и парками, с оптимальной этажностью, современным подходом к продукту и организацией качества жизни.

Сильные позиции на рынке за счет качественного портфеля проектов

- Сбалансированный портфель из 14 проектов в 5 регионах.
- Утверждена инвестиционная программа по выходу в 4 новых региона и увеличению портфеля проектов в 5 регионах присутствия.
- В портфеле компании много строительных проектов с привлекательным расположением, которые удачно размещены с точки зрения локации, транспортной доступности, близость к водным и лесным природным источникам, хорошие видовые характеристики, что дает устойчивость к снижению цен при наличии шоков.

Предварительные параметры выпуска

1	Эмитент	ООО «ДАРС-Девелопмент»
2	Рейтинг Эмитента	ruBBB- / Стабильный от Эксперт РА
3	Размещаемые облигации	Биржевые облигации процентные неконвертируемые с централизованным учетом прав, размещаемые в рамках Программы биржевых облигаций
4	Регистрационный номер программы биржевых облигаций	4-00109-L-001P-02E от 18.08.2023
5	Планируемый объем выпуска	Не более 1 000 000 000 рублей
6	Срок обращения	2 года
7	Цена размещения	100% от номинальной стоимости
8	Номинальная стоимость	1 000 рублей
9	Купонный период	ежеквартально (91 день)
10	Индикативная ставка купона	15,50-16,00% годовых (доходность 16,42-16,99% годовых)
11	Дата открытия книги заявок	4 сентября 2023 года
12	Дата начала размещения	7 сентября 2023 года
13	Способ размещения	Book-building по купону, открытая подписка
14	Агент по размещению	ООО «Компания БКС»
15	Депозитарий	НКО АО НРД
16	Организаторы выпуска	БКС КИБ, Газпромбанк
17	Представитель владельцев облигаций	Лигал Кэпитал Инвестор Сервисез
18	Листинг и размещение	ПАО Московская Биржа, Третий уровень



DARS

Дебютное размещение облигаций

Презентация для инвесторов • 28 августа 2023