

Инфраструктурные облигации – ДОМ.РФ

Новый механизм использования облигаций для льготного финансирования инфраструктуры



Единый институт развития в жилищной сфере

Реализация государственных
инициатив, направленных
на повышение качества и доступности
жилья



БАНК

Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства

Проектное финансирование
застройщиков с использованием
эскроу счетов, ипотечное кредитование

О компании АО ДОМ.РФ

- Статус АО ДОМ.РФ закреплен в 225-ФЗ
- 100% акций ДОМ.РФ находятся в собственности Российской Федерации
- АО ДОМ.РФ предоставляется государственная поддержка в соответствии с бюджетным законодательством РФ
- Реорганизация, ликвидация ДОМ.РФ допускаются только в соответствии с отдельным федеральным законом
- ДОМ.РФ соблюдает нормы финансовой устойчивости, ежеквартальное раскрытие
- Кредитные рейтинги:
 - Moody's: Baa3
 - Fitch: BBB
 - АКРА: AAA(RU)
 - Эксперт РА: ruAAA

ДОМ.РФ – Единый институт развития в жилищной сфере

Цель

Содействие развитию жилищной сферы, в том числе за счет привлечения в нее инвестиций, повышению доступности жилья и созданию комфортных условий для проживания граждан Российской Федерации

Основные направления деятельности



**Развитие рынка
ипотечных облигаций**



**Развитие комфортной
городской среды**



**Развитие арендного
жилья**



**Вовлечение
и предоставление
земельных участков**



**Финансирование
инфраструктурных
проектов**



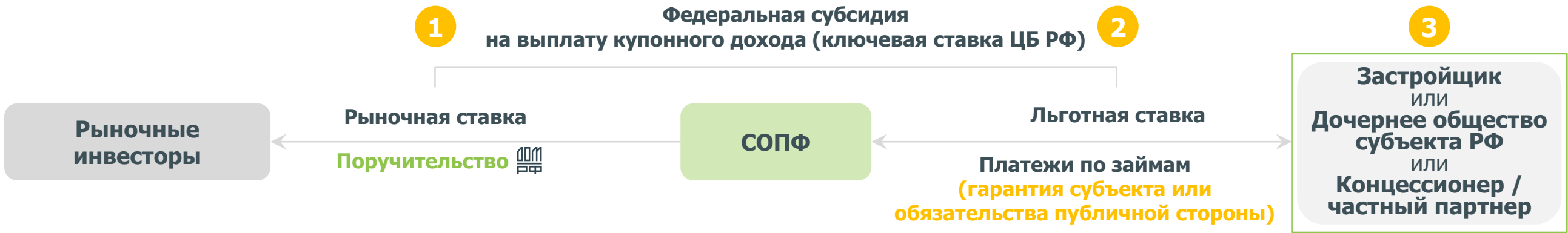
**Проектное
финансирование
застройщиков**



**Оператор
государственных
ипотечных программ**



**Единая информационная
система жилищного
строительства**



Этапы работы проекта:

- 1** СОПФ¹ привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2** СОПФ¹ выдает займы под обеспечение застройщикам, дочерним обществам субъектов РФ или концессионерам / частным партнерам
- 3** Строительство (реконструкция) объектов инфраструктуры за счет займов

Варианты применения механизма инфраструктурных облигаций

Кто строит инфраструктуру?	Застройщик	Дочернее общество субъекта РФ ²	Концессионер / Частный партнер
Источник погашения займа	Продажа площадей после погашения кредита от любого банка на жилье (проектного финансирования)	Бюджет субъекта РФ с учетом реализации проекта	- Платежи публичной стороны - Коммерческая выручка от использования объекта
Типы инфраструктуры	 Социальная  Инженерная  Транспортная	 Городская  Социальная  Инженерная  Транспортная	 Городская  Социальная  Инженерная  Транспортная
Обеспечение	90% государственная гарантия субъекта и 10% поручительство ДОМ.РФ	100% государственная гарантия субъекта	Финансовые обязательства публичной стороны для проектов ГЧП

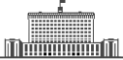
Финансирование доступно уже в 2021 году

¹ СОПФ – дочернее общество ДОМ.РФ

² Дочернее Общество Субъекта РФ (ДО) - дочернее общество на 100% принадлежащее субъекту РФ

Процедура отбора проектов

в целях предоставления инфраструктурного займа

Этап	Участник	Функция	Тип проекта (II, III / IV раздел Правил)	
1 Подача заявки	 Субъект РФ	✓ Заявка от Заемщика (Застройщик / ДО / Частный Партнер) ✓ Ходатайство высшего исполнительного органа субъекта РФ по Проекту	✓	✓
2 Экспертиза проекта	 ДОМ.РФ	✓ Экспертное заключение ■ Заключение о целесообразности финансирования Проекта ■ Кредитный анализ и описание коммерческих рисков (расчет финансовой устойчивости или социально-экономической эффективности Проекта) ■ Строительные риски и Правовые риски ✓ Основные условия займа ✓ Согласование экспертного заключения коллегиальными органами управления АО ДОМ.РФ	✓	✓
3 Решение об отборе Правительственной комиссией	 Министрой России  Правительственная комиссия	✓ Решение об отборе проекта ✓ Рекомендация о выдаче гарантии субъектом РФ по инфраструктурному займу	✓	✗
4 Выдача займа	 ДОМ.РФ и СОПФ	✓ Заключение договора займа ✓ Отлагательное условие по займу – предоставление гарантии субъекта РФ	✓	✗
5 Выдача гарантии	 Субъект РФ	✓ Заключение договора о предоставлении государственной гарантии	✓	✗
6 Открытие финансирования по займу	 СОПФ	✓ Снятие отлагательных условий по займу ✓ Выдача денежных средств	✓	✓
7 Сопровождение займа	 ДОМ.РФ и СОПФ	✓ Регулярная отчетность ✓ Кредитный и строительный мониторинг	✓	✓
Контроль за целевым использованием средств (в т.ч. расширенное банковское сопровождение, строительный контроль)				

Программа облигаций и дебютный выпуск



Кредитное усиление СОПФ со стороны АО ДОМ.РФ

- Договор поручительства
- Договор резервной линии
- Договор о выкупе дефолтных займов

- Эмитент:** ООО «СОПФ «Инфраструктурные облигации»
- Поручитель:** АО «ДОМ.РФ»
- Объем выпуска:** 10 млрд руб.
- Номинальная стоимость облигации:** 1 000 руб.
- Рейтинг выпуска:** AAA(RU) – АКРА
- Обеспечение:** поручительство и залог денежных требований

Соответствие облигаций для финансирования инфраструктуры принципам социальных облигаций

ЦЕЛИ В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

ICMA International Capital Market Association

Дебютный выпуск

Москва 21 сентября 2021

ДОМ.РФ | СОПФ

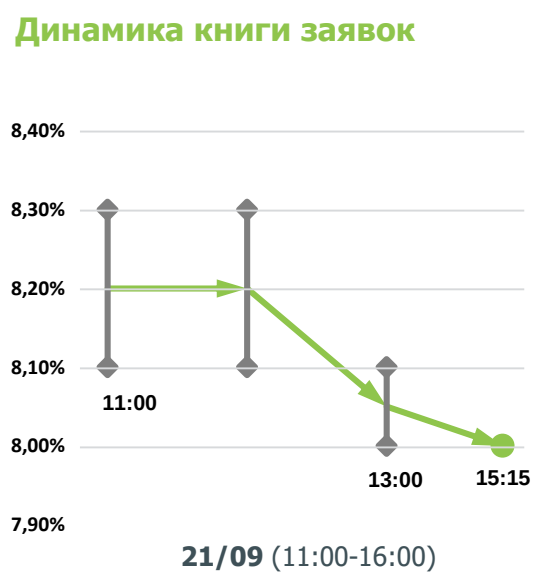
Выпуск «**социальных**» облигаций с купоном 8,00% годовых

10 000 000 000 РУБ

Дюрация 2,85 года
Срок обращения 3,16 года

Организаторы

ДОМ.РФ | БАНК **ГАЗПРОМБАНК**



- Создан новый класс инструментов для финансирования **социальной инфраструктуры** в регионах
- Выпуск отвечает принципам **социальных облигаций ICMA** (независимое заключение о соответствии от Эксперт РА)
- В ходе сбора книги заявок сформирована **3х переподписка**. По финальной ставке **1,5х** рыночная переподписка
- В книгу поступили заявки от всех категорий инвесторов, в том числе, **международных**

Пилотные проекты



	Челябинская область	Тульская область	Тюменская область	Липецкая область	Сахалинская область	Свердловская область	Сумма
Общая стоимость проекта, млрд руб.	5,2	48,9	20,2	12,7	80,4	24,2	191,4
Инфраструктурный заем, млрд руб.	1,8	3,7	0,7	0,3	11,6	1,9	20,0
Тип инфраструктуры	- Социальная (1 – Школа; 1 – ДОУ) - Инженерные сети - Дороги	- Социальная (1 – Школа; 2 – ДОУ) - Инженерные сети - Дороги	- Социальная (1 – ДОУ) - Инженерные сети - Дороги и парковки	- Инженерные сети - Дороги	- Инженерные сети - Дороги	- Инженерные сети - Дороги	
Вынос на Межвед. / Прав. комиссию	08 июля 2021 г.	09 августа 2021 г.	7 сентября 2021 г.	III кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	
Начало финансирования проекта	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	I кв. 2022 г.	

