
Облигации для финансирования инфраструктуры с поручительством ДОМ.РФ

Сентябрь 2021



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**

Механизм облигаций для финансирования инфраструктуры

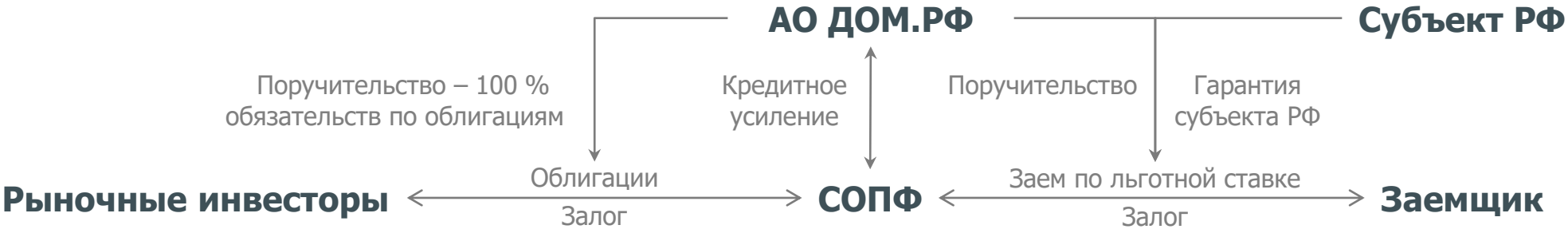
Executive summary



- Единый институт развития в жилищной сфере:
- Реализация государственных инициатив, направленных на повышение качества и доступности жилья
 - 100% акций АО ДОМ.РФ принадлежит государству в лице Росимущества

Кредитные рейтинги на уровне суверенных:

Fitch	Moody's	АКРА	Эксперт РА
BBB	Baa3	AAA(RU)	ruAAA



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 ₽
- **Номинальная стоимость облигации:** 1 000 ₽
- **Рейтинг выпуска:** eAAA(RU) – АКРА
- **Обеспечение:** поручительство и залог денежных требований



- Соответствие облигаций для финансирования инфраструктуры принципам социальных облигаций



ЦЕЛИ

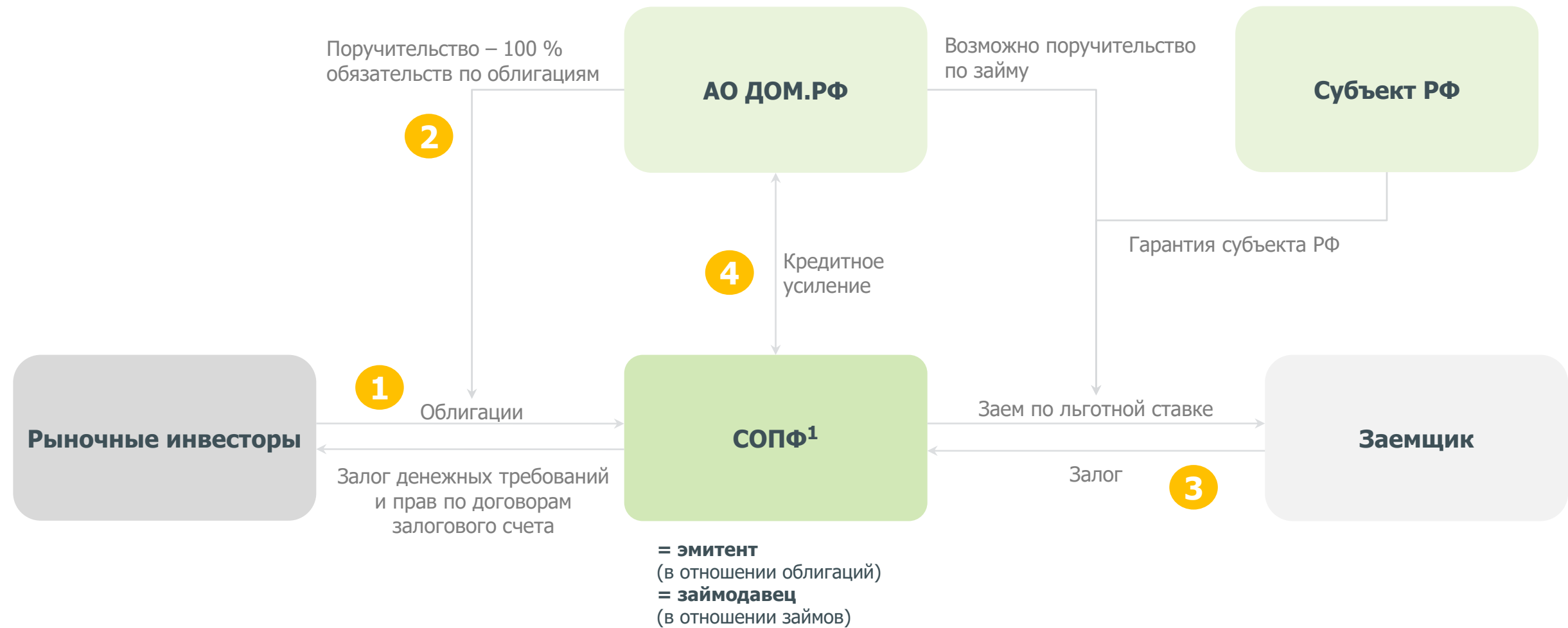


В ОБЛАСТИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ



ICMA

International Capital Market Association



Этапы работы механизма²:

- 1-2** СОПФ привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство АО ДОМ.РФ
- 3** СОПФ выдает займы под обеспечение застройщикам, дочерним обществам субъектов РФ или концессионерам / частным партнерам на строительство (реконструкцию) объектов инфраструктуры
- 4** Кредитное усиление СОПФ за счет выкупа дефолтных займов и договора резервной линии в т.ч. на выплату купонных расходов и погашение облигаций СОПФ

¹ СОПФ – 100% дочернее общество АО «ДОМ.РФ»

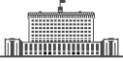
² Механизм реализуется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 №2459

Кто строит инфраструктуру?	Источник погашения займа	Типы инфраструктуры	Обеспечение	Сумма займа	Срок реализации проекта
Застройщик	Продажа площадей после погашения кредита от любого банка на жилье (проектного финансирования)	 Социальная  Инженерная  Транспортная	90% государственная гарантия субъекта и 10% поручительство АО «ДОМ.РФ»		3 – 15 лет
Дочернее общество субъекта	Бюджет субъекта с учетом реализации проекта	 Городская  Социальная  Инженерная  Транспортная	100% государственная гарантия субъекта	> 300 млн руб.	
Концессионер / Частный партнер	- Платежи публичной стороны - Коммерческая выручка от использования объекта	 Городская  Социальная  Инженерная  Транспортная	Финансовые обязательства публичной стороны		3 – 30 лет

Показатель	Строительство инфраструктуры при реализации проекта жилищного строительства	Строительство инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской инфраструктуры	Строительство инфраструктуры через концессии / ГЧП
Целевое использование средств	Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура (в т.ч. парковки)	- Объекты инфраструктуры для жилищного строительства, объекты социальной (в т.ч. здравоохранения и парковки), внешние сети инженерно-технического обеспечения, объекты транспортной инфраструктуры - Объекты городской инфраструктуры, объекты ЖКХ, объекты социальной (в т.ч. здравоохранения и парковки), объекты транспортной инфраструктуры, общественные пространства, объекты информационных технологий	
Заемщик	Застройщик / ДО Субъекта РФ	ДО Субъекта РФ	Концессионер / Частный Партнер
Сумма займа	> 300 млн руб.		
Срок реализации проекта	3 – 15 лет		3 – 30 лет
Срок займа	до 15 лет	до 20 лет	до 30 лет
Финансовая устойчивость	Общий LLCR (проектное финансирование + инф-ный заем) $1,25x > LLCR \geq 1,1x$	Бюджетная эффективность: (жилищная инф-ра) $\geq 1,1x$ (общегородская инф-ра) $\geq 1,0x$	DSCR за период уплаты процентов (квартал) $1,2x > DSCR \geq 1,05x$
Дополнительные условия	- Наличие подтвержденного проектного финансирования Реализация проекта в рамках комплексного развития территории или жилая площадь от 50 тыс. кв. м Долг субъекта РФ не более 75% собственных доходов (субъекты с 50-75% по решению Правительственной Комиссии) Гарантия субъекта РФ	Положительный социально-экономический эффект	$\geq 20\%$ собственных средств (от полной стоимости проекта не включая капитальный грант)

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	 Минстрой 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)				

	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.	III кв. 2021 г.	III кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	
Начало финансирования проекта	Сентябрь 2021 г.	III кв. 2021 г.	III кв. 2021 г.	III кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	

Соответствие принципам социальных облигаций

Соответствие облигаций для финансирования инфраструктуры целям устойчивого развития ООН

ЦУР ООН		Способ реализации целей
3. Хорошее здоровье и благополучие		✓ развитие социальной инфраструктуры, в том числе медицинских учреждений через привлечение частных средств для строительства (проектирования, реконструкции) (далее – создание) объектов здравоохранения
4. Качественное образование		✓ развитие социальной инфраструктуры, в том числе образовательных учреждений, через привлечение частных средств для их создания
6. Чистая вода и санитария		✓ повышение качества и доступности воды за счет финансирования создания инфраструктуры, связанной с водоснабжением, водоотведением, очисткой воды и пр.
7. Недорогостоящая и чистая энергия		✓ обеспечение всеобщего доступа к недорогому, надежному и современному энергоснабжению, в том числе реализуемому с использованием зеленых технологий, за счет финансирования создания объектов электроснабжения
8. Достойная работа и экономический рост		✓ обеспечение экономического роста за счет реализации проектов создания объектов инфраструктуры, которые являются основным драйвером роста экономики, в том числе за счет развития МСП на территории жилищных комплексов, и создание мультипликативного эффект бюджетных средств за счет привлечение частных инвесторов
9. Индустриализация, инновация и инфраструктура		✓ финансирование создания объектов социальной инфраструктуры, объектов дорожно-транспортной инфраструктуры, общественных пространств для граждан
10. Уменьшение неравенства		✓ содействие развитию и повышению привлекательности регионов с более низким уровнем экономического развития за счет реализации проектов в большинстве регионов России ✓ сокращение неравенства в обществе за счет повышения доступности жилья и инфраструктуры
11. Устойчивые города и населенные пункты		✓ обеспечение всеобщего доступа к современному, безопасному и недорогому жилью и основным услугам, в том числе, в наименее развитых регионах
17. Партнерство в интересах устойчивого развития		✓ стимулирование партнерства между государственными органами, частными инвесторами и компаниями в рамках создания инфраструктуры

Механизм «инфраструктурные облигации» способствует повышению доступности жилья и качества жизни граждан России благодаря формированию источника долгосрочного льготного финансирования создания инфраструктуры, необходимой для строительства качественного и современного жилья, обеспечения благоприятной для населения городской среды.

Соответствие облигаций для финансирования инфраструктуры принципам социальных облигаций ICMA

Порядок оценки и отбора проектов

Регламентируется Правилами** и внутренним порядком АО ДОМ.РФ

- ✓ Экспертиза проекта
- ✓ Подготовка заключения о целесообразности реализации проекта (в т.ч. оценка социально-экономических эффектов)
- ✓ Принятие решения о реализации Межведомственной комиссией

Управление средствами

Регламентируется Правилами**

- ✓ Денежные средства, полученные от размещения облигаций, зачисляются на залоговый счет
- ✓ Финансирование может привлекаться только на проекты создания определенных типов инфраструктуры
- ✓ Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства осуществляет расширенное банковское сопровождение



Использование средств

Исключительно на строительство (проектирование, реконструкцию)

Застройщик

ДО субъекта

**Концессионер /
Частный партнер**



Социальная



Инженерная



Транспортная

Отчетность

Для обеспечения прозрачности и публичности предполагается раскрытие следующей информации:

- ✓ информации о реализуемых проектах на официальном сайте АО ДОМ.РФ с направлением ее в адрес Комиссий
- ✓ информации Эмитента в отношении договоров займа с остатком долга заемщика
- ✓ информации о типах проектов и о их влиянии на выполнение национальных целей
- ✓ информации по залоговому обеспечению*

Внешняя оценка и верификация

Концепция пройдет оценку на предмет соответствия принципам ICMA в сфере социальных независимым верификатором, признаваемым ICMA – АО «Эксперт РА»

* В соответствии с Положением Банка России от 30.12.2014 N 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг»

** Утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 №2459 «Об утверждении Правил финансирования строительства (реконструкции) объектов инфраструктуры с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

Предварительные условия дебютного выпуска



Кредитный рейтинг eAAA(RU) от АКРА

Уровень риска выпуска облигаций соответствует уровню риска АО ДОМ.РФ



Поручительство АО ДОМ.РФ

АО ДОМ.РФ – институт развития с кредитным рейтингом на уровне суверенного

Baa3 от Moody's / BBB от Fitch / AAA(RU) от АКРА / ruAAA от Эксперт РА – прогноз стабильный



Федеральные субсидии

Субсидии на купонные выплаты предоставляются АО ДОМ.РФ из федерального бюджета



Кредитная поддержка и инфраструктура АО ДОМ.РФ

Выкуп дефолтных займов у Эмитента / Резервная линия от АО ДОМ.РФ / Учредитель Эмитента



Социальные облигации по ISMA

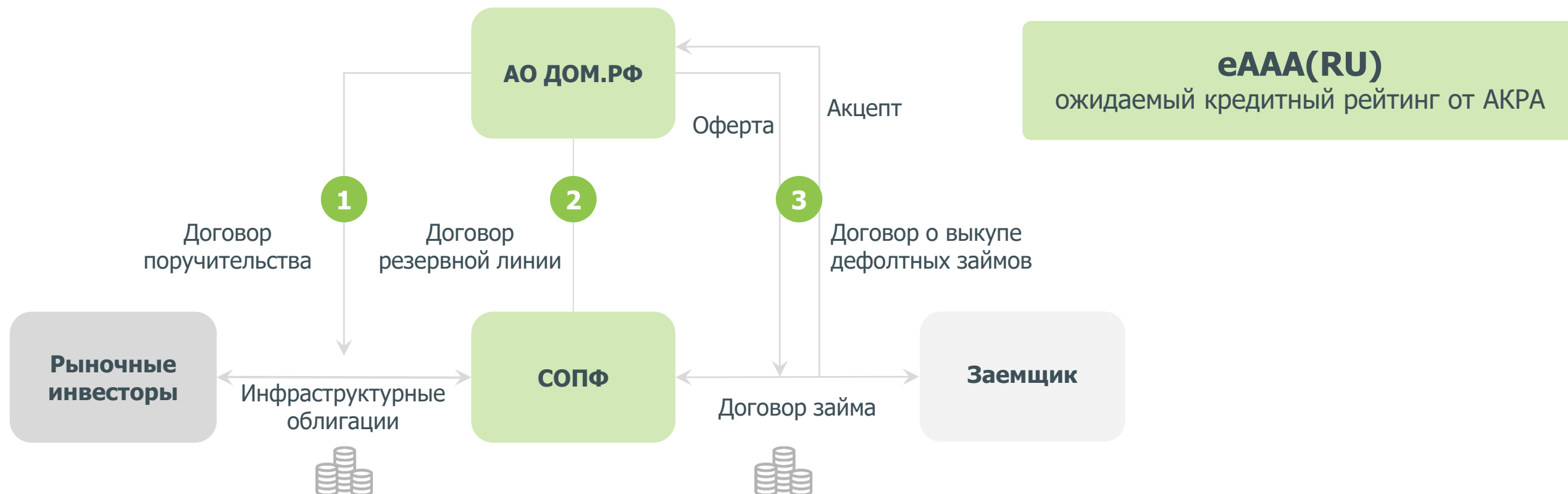
Верификация от Эксперт РА о соответствии международным стандартам ISMA и ЦУР ООН



Соответствие требованиям участников рынка

Выпуск удовлетворяет критериям по инвестированию средств пенсионных накоплений и страховых резервов

Кредитное качество облигаций СОПФ обусловлено поддержкой ДОМ.РФ



Сделки между АО ДОМ.РФ и СОПФ «Инфраструктурные облигации» заключаются по договорам:

- 1 Договор о предоставлении поручительства АО ДОМ.РФ по облигациям СОПФ (номинал и купон)**
 - Автоматическое исполнение обязательств поручителем в случае неисполнения их эмитентом
 - Обращение владельца облигаций выпуска к АО ДОМ.РФ (поручитель) в порядке, установленном Офертой
- 2 Договор займа (резервной линии) СОПФ от АО ДОМ.РФ, цели**
 - Выдача займов на строительство инфраструктуры Заемщиком
 - Выплата купонных расходов и погашение облигаций Заемщика
 - Возврат ранее предоставленных Заемщику Займодавцем денежных средств по настоящему договору
- 3 Рамочное оглашение о предоставлении опциона на уступки права требования по договору займа при следующих условиях**
 - Процесс банкротства и ликвидации и заемщика
 - Договор займа признан недействительным по решению суда
 - Просрочка выплат по договору займа не менее 270 дней

Индикативные условия выпуска облигаций



Поручитель	АО «ДОМ.РФ»
Рейтинг Поручителя	Fitch - BBB, прогноз Стабильный Moody's – Baa3, прогноз Стабильный АКРА – AAA(RU), прогноз Стабильный Эксперт РА – ruAAA, прогноз Стабильный
Рейтинг выпуска	eAAA(RU) – АКРА
Регистрационный номер Программы	4-00598-R-001P от 01.04.2021 года
Объем выпуска	10 000 000 000 (Десять миллиардов) руб.
Номинал облигации	1 000 (Одна тысяча) руб.
Дата погашения	Ближайшая дата окончания купонного периода по истечении 3 (трех) лет с Даты начала размещения
Даты выплаты купона	15 ноября, 15 мая
Эмитент	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированное общество проектного финансирования «Инфраструктурные облигации»
Обеспечение	Поручительство и залог денежных требований
Способ размещения	Букбилдинг, открытая подписка
Организаторы	АО «Банк ДОМ.РФ», Банк ГПБ (АО)
Агент по размещению	АО «Банк ДОМ.РФ»
Размещение	ПАО Московская Биржа, ожидается первый уровень листинга
Цель размещения	Финансирование проектов по строительству и/или реконструкции объектов инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской инфраструктуры