



Дмитрий Орехов

Какие возможности девелоперу дают бонды



Бонды для девелопера:



важный **источник финансирования** в эпоху эскроу



деньги **от широкого круга инвесторов**



собственная схема заимствования денежных средств



независимость от кредиторов



публичная кредитная история



субсидии на размещение ценных бумаг

Облигации в эпоху эскроу

>320 млрд

портфель бондов строительных компаний в обращении

+70 млрд

с начала 2019 год

4,5 млрд

средний объём эмиссии

1 млрд

средняя задолженность по банковскому кредиту



Облигации в эпоху эскроу

1/3

облигаций с погашением в 2029 году и позже
выпущено в 2019 году

6,5–12%

доходность по выпускам эмитентов

9,6%

средняя доходность облигаций
со сроком погашения до 2025 года

9,5%

средняя доходность облигаций
со сроком погашения после 2025 года



Привлечение заёмных средств от широкого круга инвесторов

Банковский кредит

- Существенная зависимость от кредитора / пула кредиторов
- Высокая стоимость кредитования. Диапазон ставок по кредитам: плавающая — от +1,5% до +3% к ключевой ставке Банка России, фиксированная — от 7% до 14%

Облигации

- Неограниченный круг инвесторов
- Не нужно согласовывать условия получения денежных средств с кредиторами
- Большая гибкость

Собственная схема заимствования



- Эмитент устанавливает сроки, суммы платежей и варианты возврата средств
- Условия изначально установлены и неизменны
- Дальнейшее общение с кредиторами упрощается



НЕТ!

- контролю за целевым использованием средств
- материальному обеспечению

Публичная кредитная история

- Удешевление дальнейших заимствований
- Уменьшение процентной ставки по кредитам
- Узнаваемость и открытость компании
- Доверие к бренду и владельцу
- Рост конкурентоспособности
- Возможность получения более высокого кредитного рейтинга

Финансовая поддержка размещения бондов для девелоперов



1,5 млн рублей

на листинг

70%

выплат по купонам



1 млрд

в 2019 году

до 2024 года

включительно

- Альтернатива денег от физлиц
- Индивидуальная схема фондирования
- Высокая прозрачность,
доверие инвесторов и кредиторов

