

САМОЛЕТ

«Опыт размещения облигаций
девелоперских компаний»

Крупные системные девелоперы – бенефициары изменения законодательства и текущей рыночной ситуации

Характеристики рынка

Было, до 2020

Большое количество несистемных игроков

Невысокий порог для входа на рынок

Ценовые войны из-за дефицита ликвидности

Рискованные для реализации проекты

Прецеденты банкротства даже крупных компаний

Снижение объемов в последние годы

Рынок фрагментирован

Доходность по эмитентам с сопоставимым рейтингом из других отраслей ниже

Будет, после 2020

Консолидация рынка между крупными игроками

Выход новых игроков на рынок затруднителен

Проектное финансирование исключает кассовые разрывы, цены максимизируют маржинальность проектов

Профессионализм игроков минимизирует риски проектов

Все проекты проверены банками, денежные потоки защищены, риск банкротства минимален

Стимулирование роста объема рынка государством на федеральном уровне

Доли рынка крупных игроков будут расти

Снижение «премии за риск» из-за снижения риска

Игроки рынка

Fail rate девелоперов

Размер рынка

Рынок облигаций

Зачем девелоперам нужны облигации?

Use of funds

Рефинансирование текущего
долгового
портфеля



Финансирование стартовых
затрат проектов



Приобретение новых площадок



Развитие и цифровизация

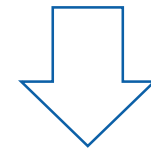


Основные преимущества для девелоперов

- **Удобство бизнес-планирования** - одновременное привлечение значительного объема долга по приемлемой стоимости позволяет повысить качество прогноза денежного потока Группы
- **Казначейская мобильность использования заемных средств:** денежные средства концентрируются на казначейском центре и могут быть направлены в компании Группы в необходимом объеме

Ближайшее будущее

- Рынок консолидируется
- Девелоперы становятся более финансово устойчивыми
- Широкий доступ к банковскому финансированию у девелоперов



Размещения облигаций для застройщиков целесообразны только при снижении стоимости финансирования

1. Группа – активный участник облигационного рынка:

- В обращении 9 выпусков на общую сумму 16 млрд. руб.
- Регулярная работа над повышением прозрачности и инвестиционных качеств Группы.
- Партнерские отношения со всеми топ-банками.

2. Размещение в 2020:

- В марте 2020 успешно размещена эмиссия в объеме 6 млрд. руб. сроком на 3 года.
- Первоначальный таргет по объему составлял 3-5 млрд. руб., но переподписка на фоне неопределенности с COVID позволила принять решение об увеличении объема выпуска.
- Размещение было одним из первых после реформы эмиссионного процесса по итогам внесения изменений в Закон о рынке ценных бумаг (ряд участников выражали сомнения по этому поводу).

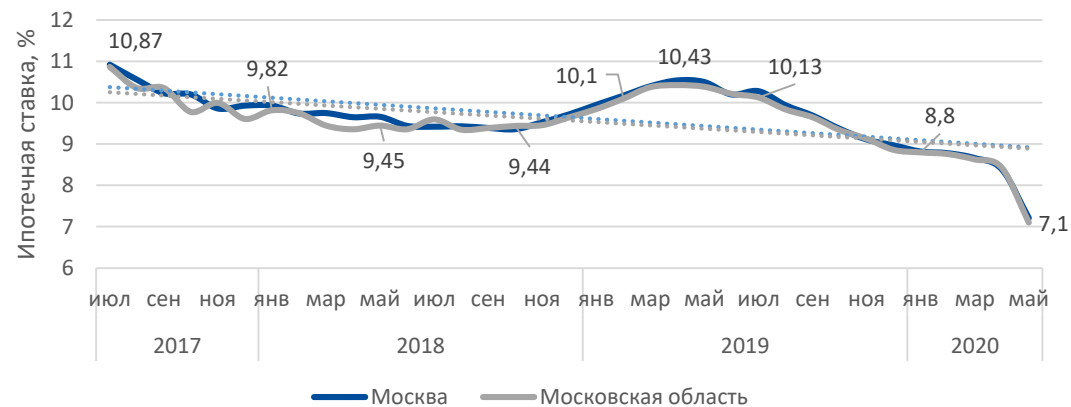
3. Консервативный подход к привлечению корпоративного долга: $ND/Ebitda < 3$.

Текущая ситуация на рынке недвижимости благоприятна для крупных компаний, специализирующихся на массовом жилье (на примере ГК Самолет)

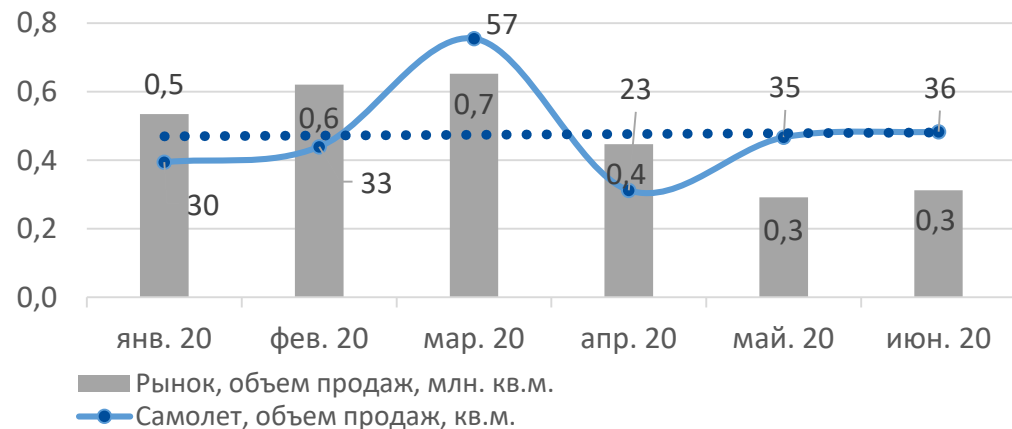
Объем экспонирования (млн. кв.м.) в регионе снижается...



... на фоне значительного снижения ставки по ипотеке (%)



На примере ГК Самолет видно сохранение докризисных уровней объема спроса (тыс. кв.м.)...



... при значительном росте цены квадратного метра (тыс. руб./кв.м.)

