



МИНСТРОЙ  
РОССИИ

---

# 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 СОПФ<sup>1</sup> привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2 СОПФ<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup>	Концессионер / Частный партнер
Источник погашения займа	<ul style="list-style-type: none"> <li>Продажа площадей после погашения кредита от любого банка на жилье (проектного финансирования)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Бюджет субъекта РФ с учетом реализации проекта</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Платежи публичной стороны</li> <li>Коммерческая выручка от использования объекта</li> </ul>
Типы инфраструктуры	 <p>Социальная Инженерная Транспортная</p>	 <p>Городская Социальная Инженерная Транспортная</p>	 <p>Городская Социальная Инженерная Транспортная</p>
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**

<sup>1</sup> СОПФ – дочернее общество ДОМ.РФ

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

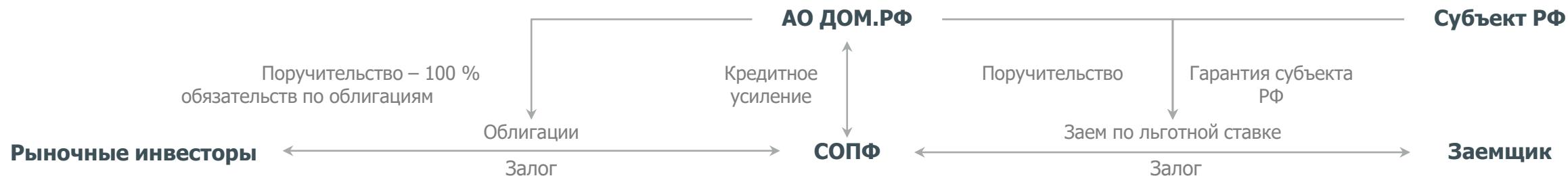
# Процедура отбора проектов в целях предоставления инфраструктурного займа

Этап	Участник	Функция	Тип проекта (II, III / IV раздел Правил)	
1 Поддача заявки	 Субъект РФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заявка от Заемщика (Застройщик / ДО / Частный Партнер)</li> <li>✓ Ходатайство высшего исполнительного органа субъекта РФ по Проекту</li> </ul>	✓	✓
2 Экспертиза проекта	 ДОМ.РФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Экспертное заключение                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Заключение о целесообразности финансирования Проекта</li> <li>▪ Кредитный анализ и описание коммерческих рисков (расчет финансовой устойчивости или социально-экономической эффективности Проекта)</li> <li>▪ Строительные риски и Правовые риски</li> </ul> </li> <li>✓ Основные условия займа</li> <li>✓ Согласование экспертного заключения коллегиальными органами управления АО ДОМ.РФ</li> </ul>	✓	✓
3 Решение об отборе Правительственной комиссией	 Минстрой России  Правительственная комиссия	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Решение об отборе проекта</li> <li>✓ Рекомендация о выдаче гарантии субъектом РФ по инфраструктурному займу</li> </ul>	✓	✗
4 Выдача займа	 ДОМ.РФ и СОПФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заключение договора займа</li> <li>✓ Отлагательное условие по займу – предоставление гарантии субъекта РФ</li> </ul>	✓	✗
5 Выдача гарантии	 Субъект РФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Заключение договора о предоставлении государственной гарантии</li> </ul>	✓	✗
6 Открытие финансирования по займу	 ДОМ.РФ   СОПФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Снятие отлагательных условий по займу</li> <li>✓ Выдача денежных средств</li> </ul>	✓	✓
7 Сопровождение займа	 ДОМ.РФ и СОПФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Регулярная отчетность</li> <li>✓ Кредитный и строительный мониторинг</li> </ul>	✓	✓



**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



## Дебютный выпуск

Москва 21 сентября 2021



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

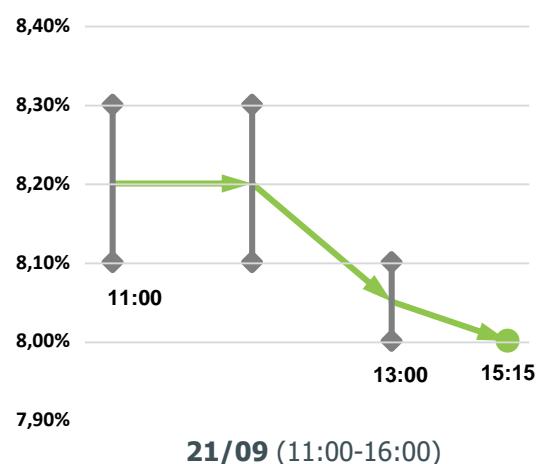
**10 000 000 000 РУБ**

Дюрация 2,85 года  
Срок обращения 3,16 года

Организаторы



### Динамика книги заявок



### Структура спроса



- 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 **3x переподписка**. По финальной ставке **1,5x 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
<b>Общая стоимость проекта,</b> млрд руб.	5,2	48,9	20,2	12,7	80,4	24,2	191,4
<b>Инфраструктурный заем,</b> млрд руб.	1,8	3,7	0,7	0,3	11,6	1,9	20,0
<b>Тип инфраструктуры</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Социальная (1 – Школа; 1 – ДОУ)</li> <li>Инженерные сети</li> <li>Дороги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Социальная (1 – Школа; 2 – ДОУ)</li> <li>Инженерные сети</li> <li>Дороги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Социальная (1 – ДОУ)</li> <li>Инженерные сети</li> <li>Дороги и парковки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Инженерные сети</li> <li>Дороги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Инженерные сети</li> <li>Дороги</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Инженерные сети</li> <li>Дороги</li> </ul>	
<b>Вынос на Межвед. / Прав. комиссию</b>	08 июля 2021 г.	09 августа 2021 г.	7 сентября 2021 г.	III кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	
<b>Начало финансирования проекта</b>	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	IV кв. 2021 г.	I кв. 2022 г.	

