Диалот | Инвестиционная компания

Финансирование застройщиков



Егор Диашов

Генеральный директор
ООО «ИК Диалот»

15 летний банковский опыт
кредитования бизнеса,
применяем на фондовом рынке

Инициируем новые подходы
к гос. поддержке бизнеса,
представленного на рынке



Наши ценности:

Доверие

Открытость

Прямой диалог



Банковский кредит –
инструмент реализации
готовых проектов

Способы финансирования застройщиков

Облигационный займ –
драйвер роста проектов
застройщика



Облигации застройщиков широко представлены на рынке



2023

2022

Бумага	Начало размещения	Купон при размещении	Объем размещения	Рейтинг	Погашение
ОхтаГрБП03	11.10.2023	17	500 000 000	BB	07.10.2026
Джи-гр 2Р3	03.10.2023	15,4	2 000 000 000	A-/BBB+	29.09.2026
АПРИФП 2Р3	19.09.2023	21	500 000 000	BB	14.09.2027
ДАРСДев1Р1	07.09.2023	15	1 000 000 000	BBB-	04.09.2025
ГарИнв2Р07	29.08.2023	14,5	4 000 000 000	BBB	02.08.2028
АВТОБФ БП4	25.07.2023	10	5 000 000 000	A+/A	18.07.2028
ВИС Ф БП04	30.06.2023	12,9	2 000 000 000	A+/A	25.08.2026
РКС2Р3	19.06.2023	15,25	950 000 000	BBB-	15.06.2026
МЛФТ БО-02	15.06.2023	15,25	200 000 000	B	25.05.2027
ЛСР БО 1Р8	17.05.2023	12,75	7 000 000 000	A	13.05.2026
ГарИнв2Р06	16.05.2023	13	2 000 000 000	BBB	05.05.2025
АПРИФП 2Р2	27.04.2023	18	1 000 000 000	BB	22.04.2027
ВИС Ф БП03	04.04.2023	12,9	1 500 000 000	A+/A	31.03.2026
Страна 02	16.03.2023	14,5	1 000 000 000	ruBBB	28.02.2026
ГЛОРАКС 001Р-01	14.03.2023	15	1 000 000 000	BBB-(RU)	11.03.2025
Сэтл-Групп БО 002Р-02	09.03.2023	12,2	5 500 000 000	A(RU)	05.03.2026
Эталон-Финанс АО 002Р-01	22.02.2023	13,7	8 000 000 000	ruA-	03.02.2038
АПРИ Флай Плэнинг (АО) БО-002Р-01	08.11.2022	24	500 000 000	ruB	03.11.2026
Сэтл-Групп БО 002Р-01	17.08.2022	12,15	10 000 000 000	A(RU)	13.08.2025
Группа компаний Самолет БО-П12	15.07.2022	13,25	1 500 000 000	A-(RU)	11.07.2025
АПРИ Флай Плэнинг (АО) БП5	23.06.2022	24	500 000 000	ruB	19.06.2025
ИНГРАД (ПАО), 002Р-03	27.05.2022	15,31	10 000 000 000	BBB+(RU)	14.05.2032
Группа компаний Самолет, БО-П11	15.02.2022	12,7	20 000 000 000	A-(RU)	08.02.2028

Облигации застройщиков широко представлены на рынке



2021

Бумага	Начало размещения	Купон при размещении	Объем размещения	Рейтинг	Погашение
АСПЭК-Домстрой, 01	23.12.2021	14,5	294 573 000	ruBB-	19.12.2024
ГК ЕКС, БО-01	23.12.2021	13	1 500 000 000	BBB(RU)	19.12.2024
Брусника 002Р-01	14.12.2021	11,85	4 000 000 000	A-(RU)	10.06.2025
ГК Пионер, 001Р-06	09.12.2021	11,75	3 000 000 000	A-(RU)	04.12.2025
ТАЛАН-ФИНАНС, 001Р-03	22.11.2021	13	1 000 000 000	ruBB	19.05.2025
Охта Групп, БО-П02	16.11.2021	12,5	943 746 000	BB(RU)	12.11.2024
Сэтл Групп, 001Р-04	22.10.2021	9,45	7 500 000 000	A(RU)	18.04.2025
Эталон-Финанс АО БО-П03	21.09.2021	9,1	10 000 000 000	ruA-	15.09.2026
Группа ЛСР (ПАО), 001Р-07	17.09.2021	8,65	10 000 000 000	ruA	11.09.2026
АПРИ Флай Плэнинг (АО), 002Р	07.09.2021	13	500 000 000	ruB	02.09.2025
Группа компаний Самолет, БО-П10	25.08.2021	9,15	15 000 000 000	A-(RU)	21.08.2024
Джи-групп, 002Р-01	16.08.2021	10,6	3 000 000 000	BBB+(RU)	12.08.2024
Главстрой, 001Р-02	22.07.2021	9	1 500 000 000	BBB-(RU)	16.07.2026
ПИК-Корпорация, 001Р-04	02.07.2021	8,2	10 000 000 000	ruA+	30.06.2023

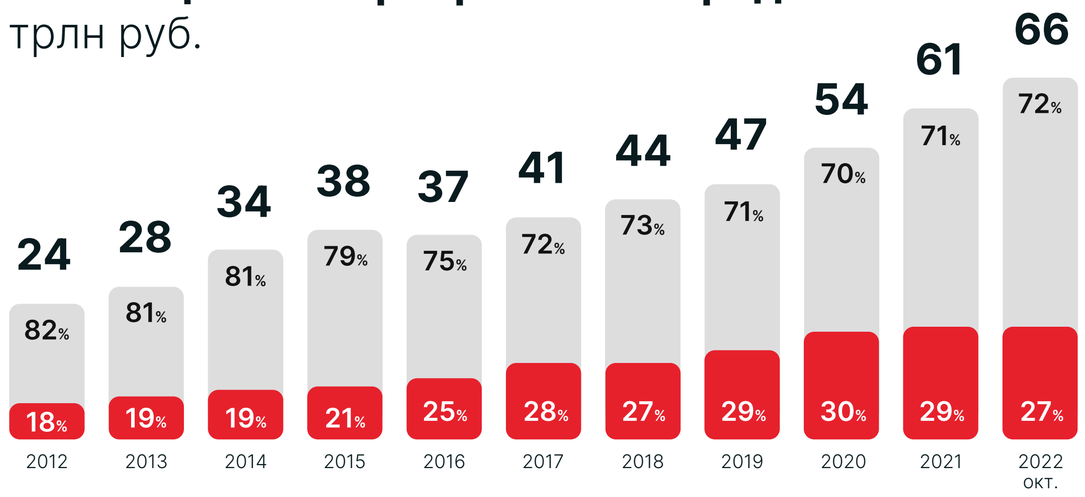
Почему облигации востребованы?

Каждый 3-й рубль привлекается через облигации на Бирже

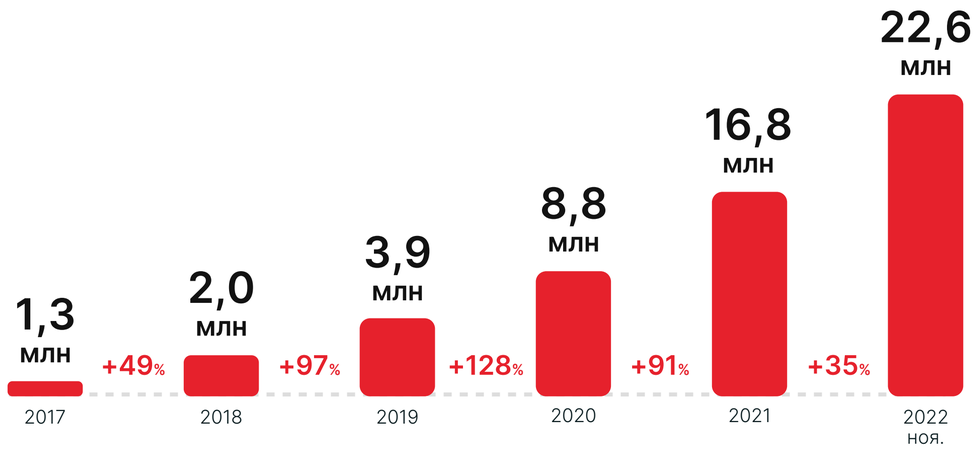
Каждый 4-й гражданин* РФ имеет брокерский счет на Бирже

Облигации VS корпоративные кредиты

трлн руб.



Число клиентов-физлиц на фондовом рынке



*экономически активный гражданин

Необходимые условия для выхода на долговой рынок

СРОК ЖИЗНИ БИЗНЕСА

не менее 3 лет

ВЫРУЧКА

от 1 млрд рублей в год

ОСОБЕННОСТИ БИЗНЕСА

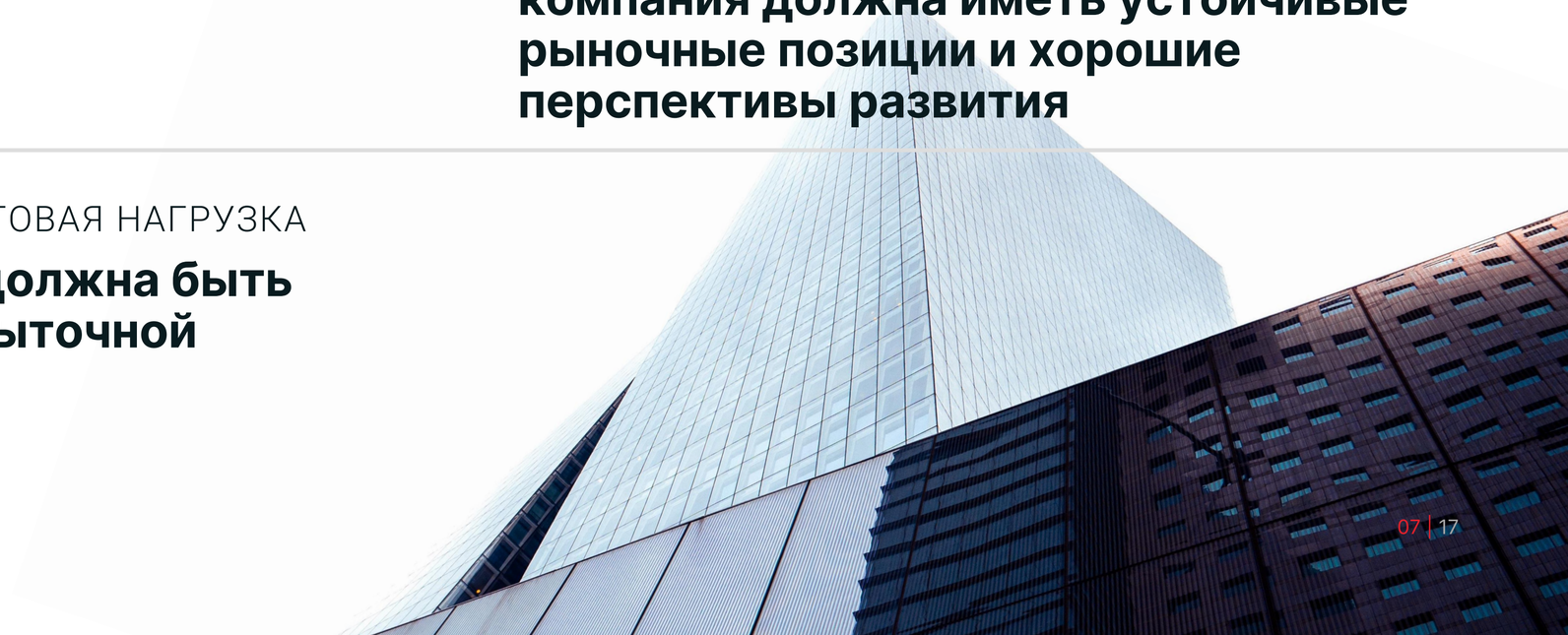
должен успешно существовать на протяжении длительного времени,
компания должна иметь устойчивые рыночные позиции и хорошие перспективы развития

СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ

простая и прозрачная

ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

не должна быть избыточной



Факторы успешного размещения облигаций

Компания должна быть одобрена рейтинговым агентством для получения максимального кредитного рейтинга

Консолидация

Ключевой вопрос – определить периметр консолидации отчетности МСФО

Изменить его в дальнейшем будет крайне затруднительно

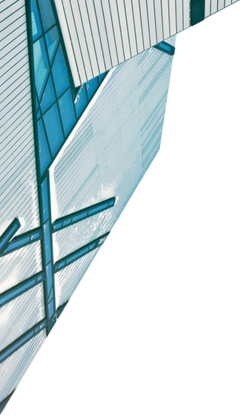
Аудит

Рейтинг

Кредитный рейтинг сильно зависит от финансовой отчетности. Чем больше выручка и прибыль и ниже долг – тем выше будет кредитный рейтинг

Чем выше кредитный рейтинг – тем ниже стоимость заимствований

Особенности размещения облигаций строительных компаний





Бенефициары

Холдинговая компания – эмитент облигаций

Наиболее подходящая структура – **выпуск облигаций от холдинговой компании,** которая владеет спецзастройщиками

Спецзастройщики (компании, осуществляющие непосредственное строительство) не могут размещать облигации и не могут выступать поручителями

- Спецзастройщик - 1
- Спецзастройщик - 2
- Спецзастройщик - 3
- Спецзастройщик - 4
- Спецзастройщик - 5

Так как основные финансовые потоки находятся на спецзастройщиках, становится необходимым наличие консолидированной отчетности

В подавляющем большинстве выпусков эмитентом является холдинговая компания, которая является центром консолидации отчетности, и которой присваивается кредитный рейтинг

Исключением является Группа «Талан», где эмитентом является SPV, но поручителем всё равно выступает холдинговая компания. В этом случае появляется необходимость присвоения отдельного кредитного рейтинга выпуску

План действий

01

СТРУКТУРНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ВНУТРИ КОМПАНИИ

Создание холдинговой компании

Передача долей С3 в ХК

Аудит и консолидация по МСФО

02

ВЫБОР ОРГАНИЗАТОРА ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ



03

ДЕЙСТВИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ВЫПУСКА ОБЛИГАЦИЙ (3 МЕСЯЦА)

Получение рейтинга

Прохождение KYC и Биржи

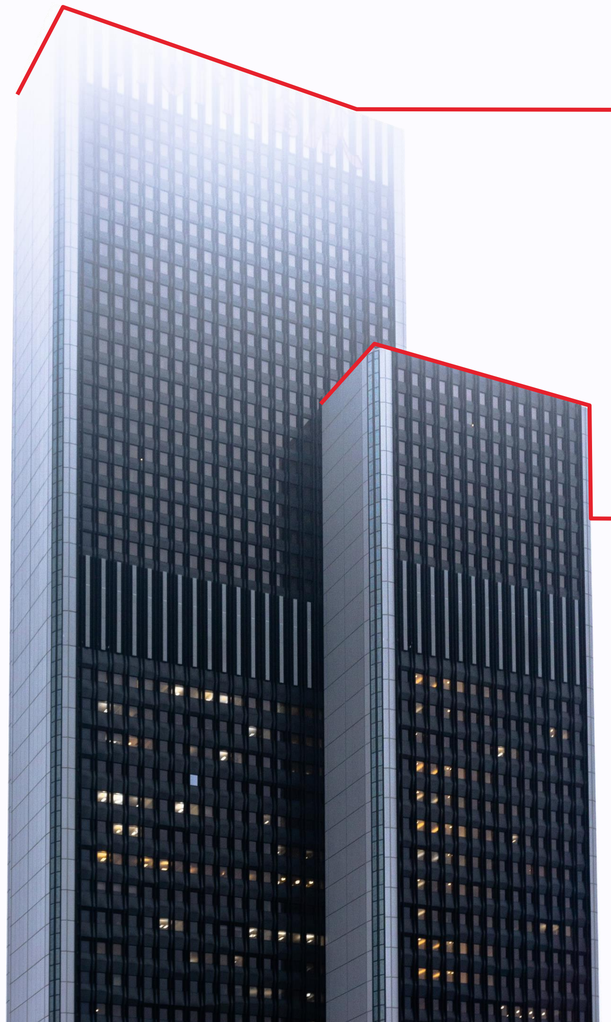
Регистрация

Проведение маркетинговых мероприятий

Сбор книги для предварительных заявок

Размещение

Отличие процесса привлечения в зависимости от рейтинга



BBB+ и выше

90% инвесторов – институциональные инвесторы

BBB и ниже

90% инвесторов – физ.лица

Важно учесть факторы, влияющие на привлекательность эмитента у физлиц:

Минимальное ограничение

1,4 млн руб.

на инвестора

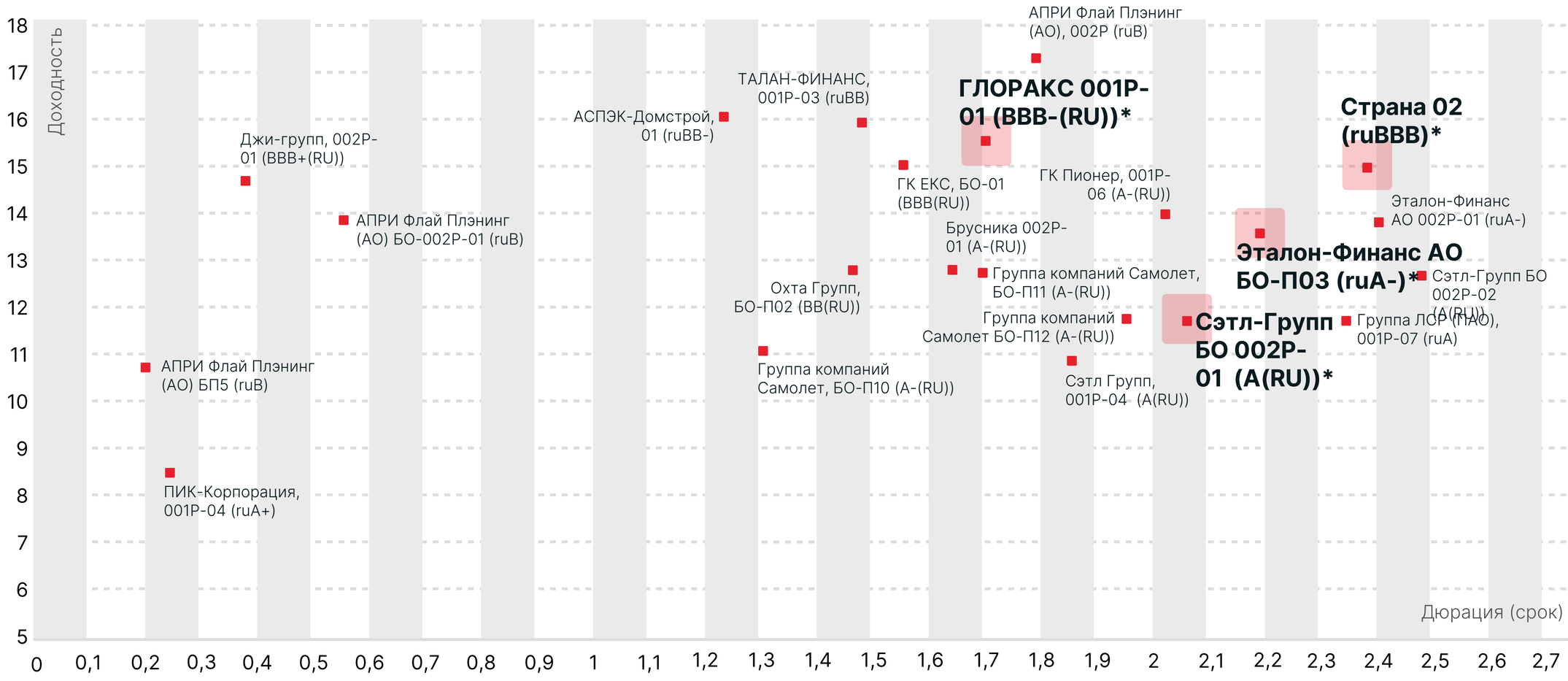
Удорожание инвестирования через книгу заявок

Особенности участия банков при невысоком рейтинге

Участие больших держателей в выпуске, снижает спрос розничных инвесторов

Карта рынка - как определить справедливую ставку?

*выпуски 2023 года



Диалот | Инвестиционная компания

ЗА 2022 ГОД

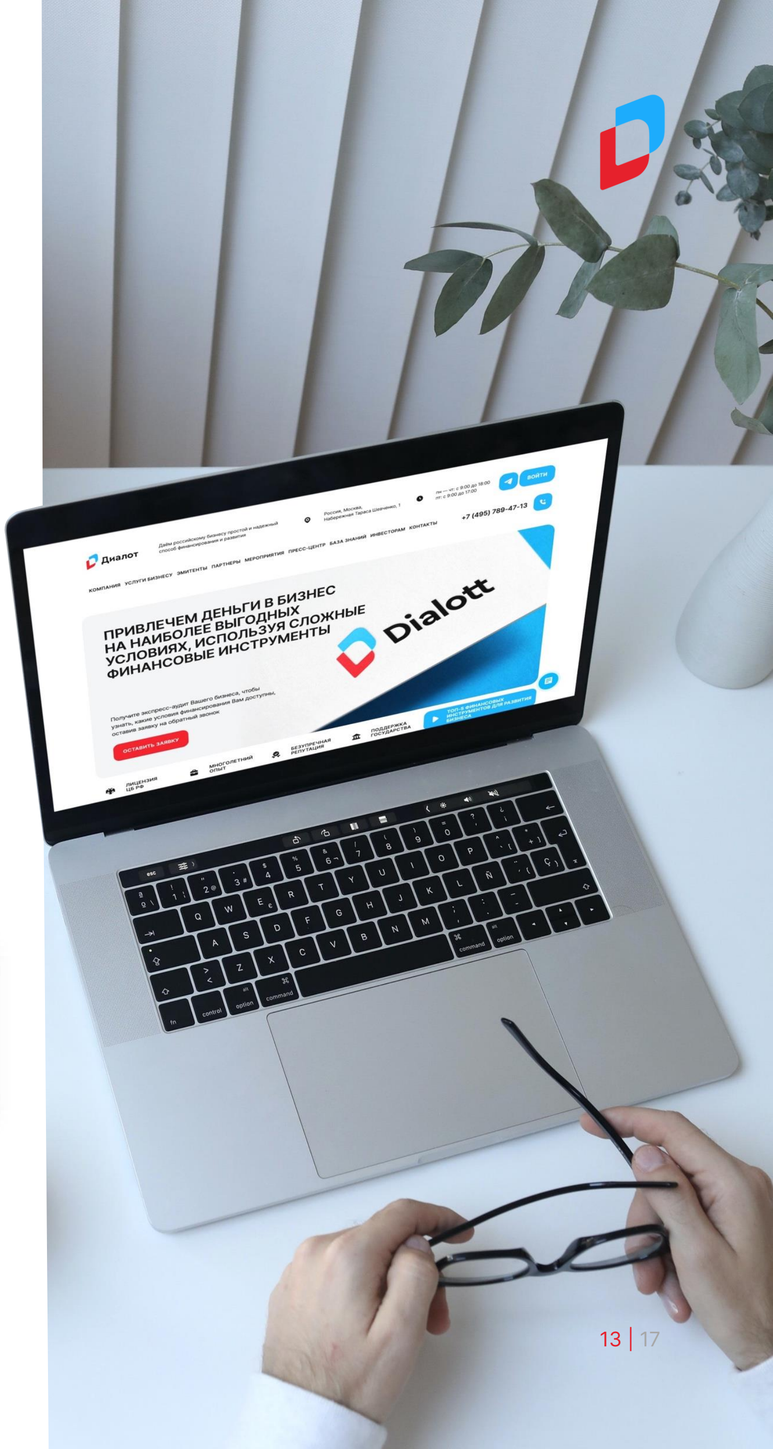
Лучший организатор по опросу инвесторов*

*По версии Ассоциации владельцев облигаций
dialot.ru/about/garanties/

ЗА 2023 ГОД

ТОП 3 организаторов HY облигаций**

**По рэнкингу Cbonds
cbonds.ru/rankings/982/



Инвестиционная компания Диалот – это высококвалифицированные специалисты

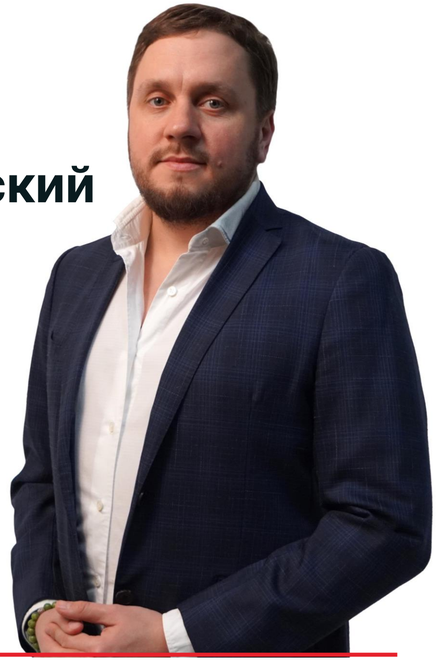


Егор Диашов

Генеральный директор
ООО «ИК Диалот»

Более 15 лет опыта работы руководителем в корпоративном блоке крупных российских банков – ВТБ, Сберабанк, Россельхозбанк.

С 2015 года успешно руководил Корпоративным направлением Россельхозбанка по Москве и МО.



Алексей Петропольский

Управляющий партнер
ООО «ИК Диалот»

Генаральный директор компании URVISTA, а также партнер СДС «Единый стандарт»,Управляющий партнер «Агентство.net».

С 2014 года занимается публичной деятельностью (отстаивание интересов малого и среднего бизнеса)

Инвестиционная компания Диалот – это высококвалифицированные специалисты



Светлана Петропольская

Управляющий партнер
ООО «ИК Диалот»



Арина Диашова

Заместитель генерального директора – Контролер ООО «ИК Диалот»



Максим Букин

Управляющий директор по работе с эмитентами ООО «ИК Диалот»



Юлия Черникова

Исполнительный директор по работе с эмитентами ООО «ИК Диалот»



Ольга Крупина

Управляющий директор по работе с инвесторами ООО «ИК Диалот»



Екатерина Захарова

Руководитель направления по работе с инвесторами ООО «ИК Диалот»



Мария Ельцова

Исполнительный директор по работе с ключевыми эмитентами ООО «ИК Диалот»



Жанна Старченко

Руководитель направления по подготовке эмиссионной документации и раскрытию информации ООО «ИК Диалот»



Наши лицензии

Лицензия ЦБ РФ
на осуществление
брокерской
деятельности
№ 045-14126-100000



Свидетельство о вступлении
в членство «НАУФОР»

Лицензия ЦБ РФ
на осуществление дилерской
деятельности № 045-14127-010000

Диалот | Инвестиционная компания

Мы создаём будущее для себя, для рынка и для бизнеса!

+7 (495) 789-47-13

info@dialott.ru

www.dialot.ru

