

ОБЛИГАЦИОННЫЙ РЫНОК ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ: БУДЕТ ЛИ НОВЫЙ ВИТОК СПРОСА СО СТОРОНЫ ИНВЕСТИТОРОВ?

Максим Чижов, DCM Газпромбанка

Девелоперы на рынке облигаций



247,3

млрд руб.

Объем выпусков
в обращении

51

выпуск

Кол-во выпусков
в обращении

18

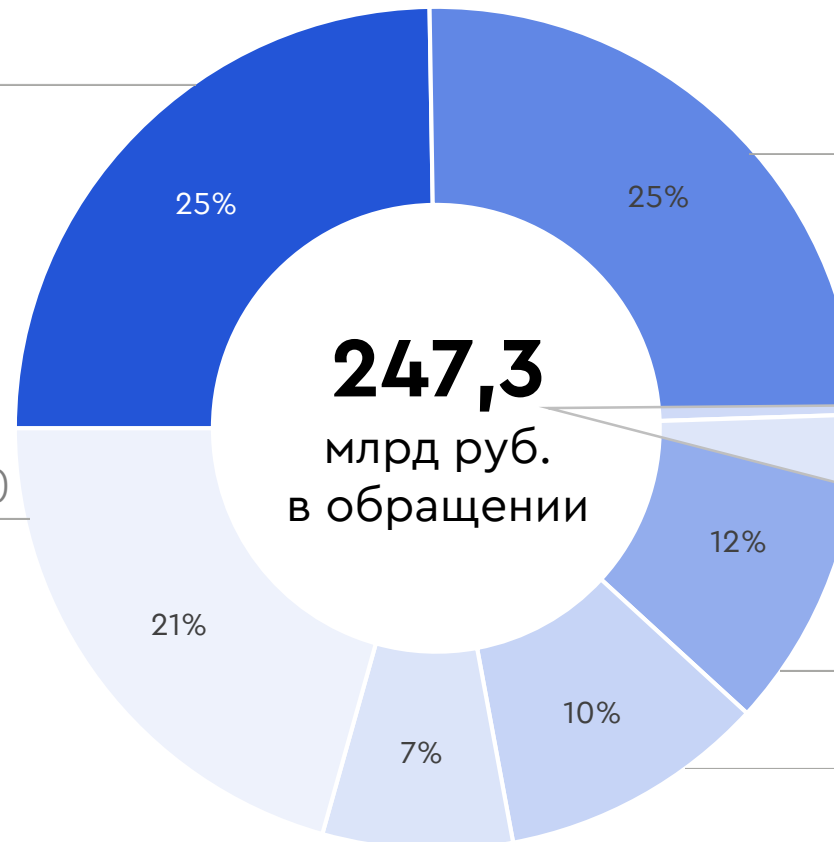
эмитентов

Привлек. фин-е
через облигации

ПИК (61,2 млрд руб. | 5 выпусков)

Самолет (61,2 млрд руб. | 6 выпусков)

Другие (51 млрд руб. | 30 выпусков | 13 эмитентов)



5% от объема
задолженности по
проектному финансированию

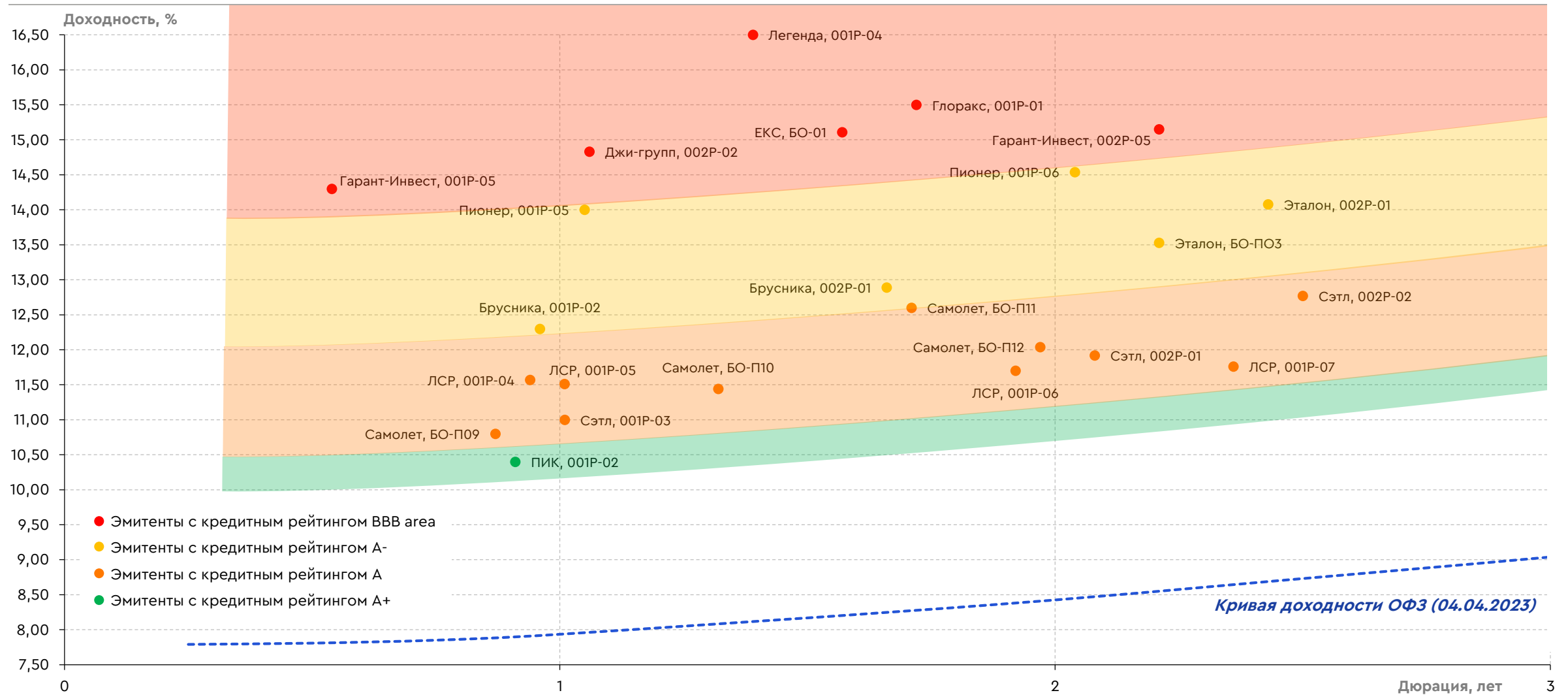
Сэтл Групп (30,5 млрд руб. | 4 выпуска)

ЛСР (25,4 млрд руб. | 4 выпуска)

Эталон (18 млрд руб. | 2 выпуска)

Стоимость фондирования на рынке облигаций

ИНДИКАТИВНАЯ КАРТА РЫНКА ОБЛИГАЦИЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ (НАИБОЛЕЕ ЛИКВИДНЫЕ ВЫПУСКИ)



Недавние размещения облигаций девелоперов



СПИСОК НЕКОТОРЫХ РАЗМЕЩЕНИЙ РУБЛЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Выпуск	Кредитный рейтинг	Объём, млрд руб.	Срок, лет	Дюрация, лет	Дата книги	Дата начала размещения	Ставка купона	Дох-ть при размещ.	Купонный период, дней	Спред к ОФЗ, б.п.	Размещение	Доля физ. лиц, %
Самолет, БО-П12	A-(RU)/ruA-	15	3	2,5	12.07.2022	15.07.2022	13,25%	13,92%	91	535	Классическое	~5%
Сэтл, 002P-01	A(RU)/-	10	3	2,6	12.08.2022	17.08.2022	12,15%	12,71%	91	457	Классическое	~5%
Брусника, 002P-01	A-(RU)/-	1,25	3	2,3	25.08.2022	29.08.2022	11,85%	14,14%	91	605	Классическое	~10%
Гарант-Инвест, 002P-05	BBB-(RU)/-	1,5	3	2,5	18.11.2022	22.12.2022	14,75%	15,59%	91	724	«Длинное»	~75%
Джи-групп, 002P-02	BBB+(RU)/ruBBB+	1,5	1,5	1,3	27.12.2022	29.12.2022	14,50%	15,31%	91	749	Классическое	~15%
Эталон, 002P-01	-/ruA-	8	3	2,5	17.02.2023	22.02.2023	13,70%	14,42%	91	554	Классическое	~22%
Сэтл, 002P-02	A(RU)/-	5,5	3	2,6	03.03.2023	09.03.2023	12,20%	12,77%	91	403	Классическое	~10%
Глоракс, 001P-01	BBB-(RU)/-	1	2	1,8	06.03.2023	10.03.2023	15,00%	15,87%	91	765	«Длинное»	~80%

43,75

Средняя доля участия физических лиц

~13%

Активность инвесторов в первичных размещениях



ИНВЕСТОР	СПРОС	КОММЕНТАРИЙ
Банки		Участвуют в сделках преимущественно банки-кредиторы
Физические лица		Высокая активность за счет ставки и узнаваемости бренда
Инвест. компании		Приобретение облигаций под расторговку физ. лицам
Управляющие компании		Консервативный взгляд на отрасль, огранич. объем заявок
Страховые компании		Консервативный взгляд на отрасль, огранич. объем заявок

Факторы, определяющие инвесторский спрос



Макроэкономические показатели (ключевая ставка, индекс потребительской уверенности)

Отраслевые показатели (продажи, стоимость м2, сумма на счетах эскроу / текущая задолженность)

Наличие инвестиционного класса для банковского кредитного портфеля (RWA 65%)

Объемы раскрытия информации (графики погашений долг. обяз., планы по продажам и пр.)

Дюрация предлагаемых выпусков (на текущий момент оптимальный срок – до 1,5-2 лет)

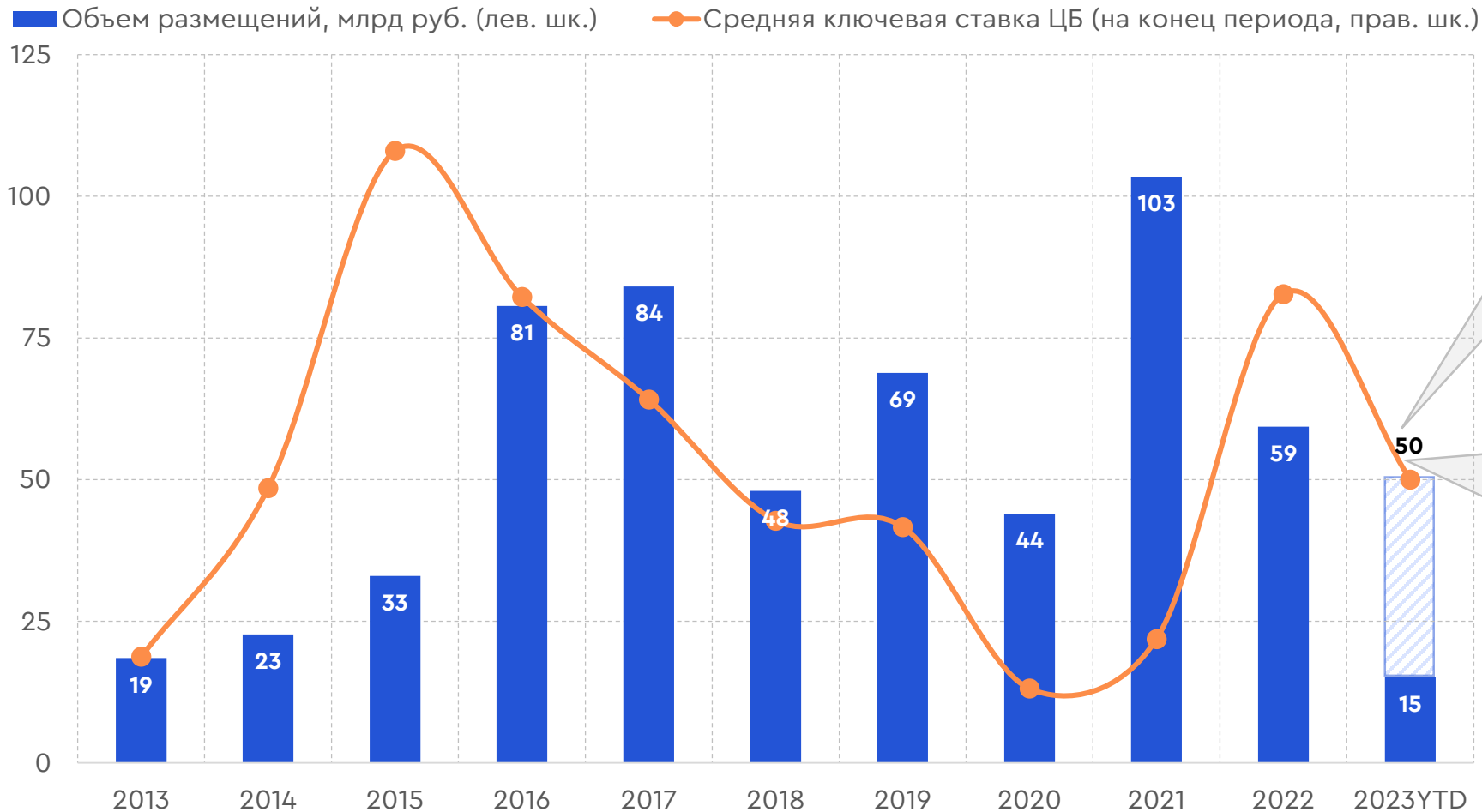
Величина премии к доходности вторичного рынка (оптимальная премия – в пределах 50 б.п.)

Длительность размещения (1 день vs 1-2 месяца)

Оценка объема предложения со стороны девелоперов



Эмитенты	6	4	6	14	11	10	13	11	15	10	5
Выпуски	8	8	8	25	22	12	21	13	24	13	5



ОЖИД. ИНВЕСТ. БАЗА



ИСТОЧНИКИ СПРОСА



Заявление об ограничении ответственности



Настоящая презентация предназначена исключительно для целей ознакомления ее получателем и не может быть предоставлена полностью или частично, для ознакомления или в пользование третьим лицам. Ничто в настоящей презентации не содержит оферты или обязательства со стороны Банка ГПБ (АО) по организации или предоставлению финансирования какого-либо вида.

Вся информация, содержащаяся в настоящей презентации, носит конфиденциальный характер и является исключительной собственностью Банка ГПБ (АО). Настоящая презентация не может быть прямо или косвенно распространена или иным образом передана третьим лицам полностью или частично без предварительного письменного согласия Банка ГПБ (АО). Настоящая презентация и любые ее копии должны немедленно возвращаться в Банк ГПБ (АО) по его письменному требованию.

Прежде чем стать стороной по какой-либо сделке вы должны рассмотреть приемлемость сделки для вас с учетом ваших специфических обстоятельств и результатов независимого анализа (по необходимости с привлечением ваших профессиональных консультантов) как финансовых рисков, так и юридических, регулятивных, налоговых, бухгалтерских и иных последствий заключения сделки.

Предоставляя настоящую презентацию ее получателю, Банк ГПБ (АО) не принимает на себя обязательств по какой-либо сделке, а также не направляет оферту на заключение какой-либо сделки. Несмотря на то, что любая индикативная информация, содержащаяся в настоящей презентации, отражает на определенный момент времени условия, на которых, по мнению Банка ГПБ (АО), сделка может быть организована или заключена, Банк ГПБ (АО) не предоставляет каких-либо гарантий, что данная сделка может быть в действительности заключена на указанных в настоящей презентации условиях.

Ничто в настоящей презентации не содержит обязательств со стороны Банка ГПБ (АО) организовать финансирование какого-либо вида. Организация финансирования какого-либо вида требует всех необходимых, надлежащим образом оформленных одобрений органов Банка ГПБ (АО), а также подписания документации в форме, удовлетворительной для Банка ГПБ (АО). Любые действия, совершенные Банком ГПБ (АО) для получения необходимого одобрения предложения по организации финансирования, не содержат дальнейших обязательств со стороны Банка ГПБ (АО) в отношении (1) организации финансирования какого-либо вида, (2) предоставления финансирования или (3) возможных изменений в структуре финансирования.

Банк ГПБ (АО) имеет лицензию Центрального Банка Российской Федерации на право осуществления банковских операций в Российской Федерации и лицензию Федеральной Службы по финансовым рынкам на право осуществления брокерских, дилерских и депозитарных операций.