
Инфраструктурные облигации – ДОМ.РФ

Новая возможность льготного финансирования инфраструктуры в российских регионах

Механизм инфраструктурных облигаций

Обеспеченность жильем, кв. м на человека



Для увеличения обеспеченности населения жильем необходимы долгосрочные источники финансирования инфраструктуры для жилищного строительства



Одним из ключевых источников финансирования инфраструктуры в мировой практике являются инфраструктурные облигации

Портфель инфраструктурных облигаций к ВВП (2020 г.)



Ключевые преимущества инфраструктурных облигаций для субъектов Российской Федерации



Долгосрочный источник финансирования



Увеличение запаса финансовой устойчивости проектов



Льготные условия
(дешевле заимствований на рынке облигаций и банковских кредитов)



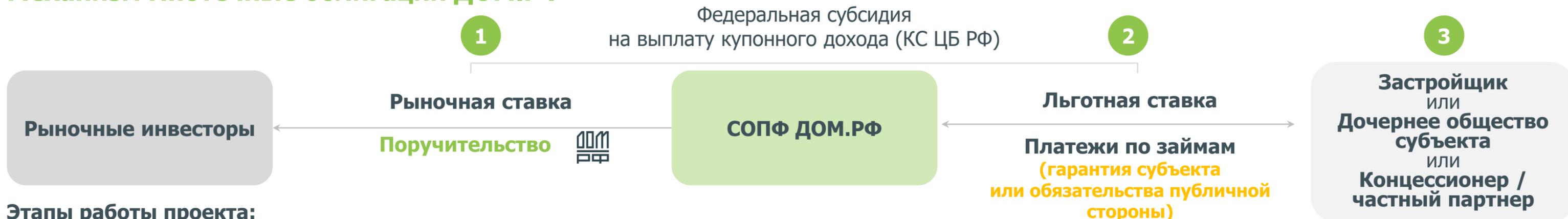
Дополнительная экспертиза проектов



Стимулирование ввода жилья

Схема механизма

1 Механизм Ипотечные облигации ДОМ.РФ



Этапы работы проекта:

- 1 СОПФ¹ привлекает финансирование за счет размещения облигаций под поручительство ДОМ.РФ
- 2 СОПФ¹ выдает займы под обеспечение застройщикам, дочерним обществам субъектов РФ или концессионерам/частным партнерам
- 3 Строительство (реконструкция) объектов инфраструктуры за счет займов

2 Варианты применения механизма инфраструктурных облигаций

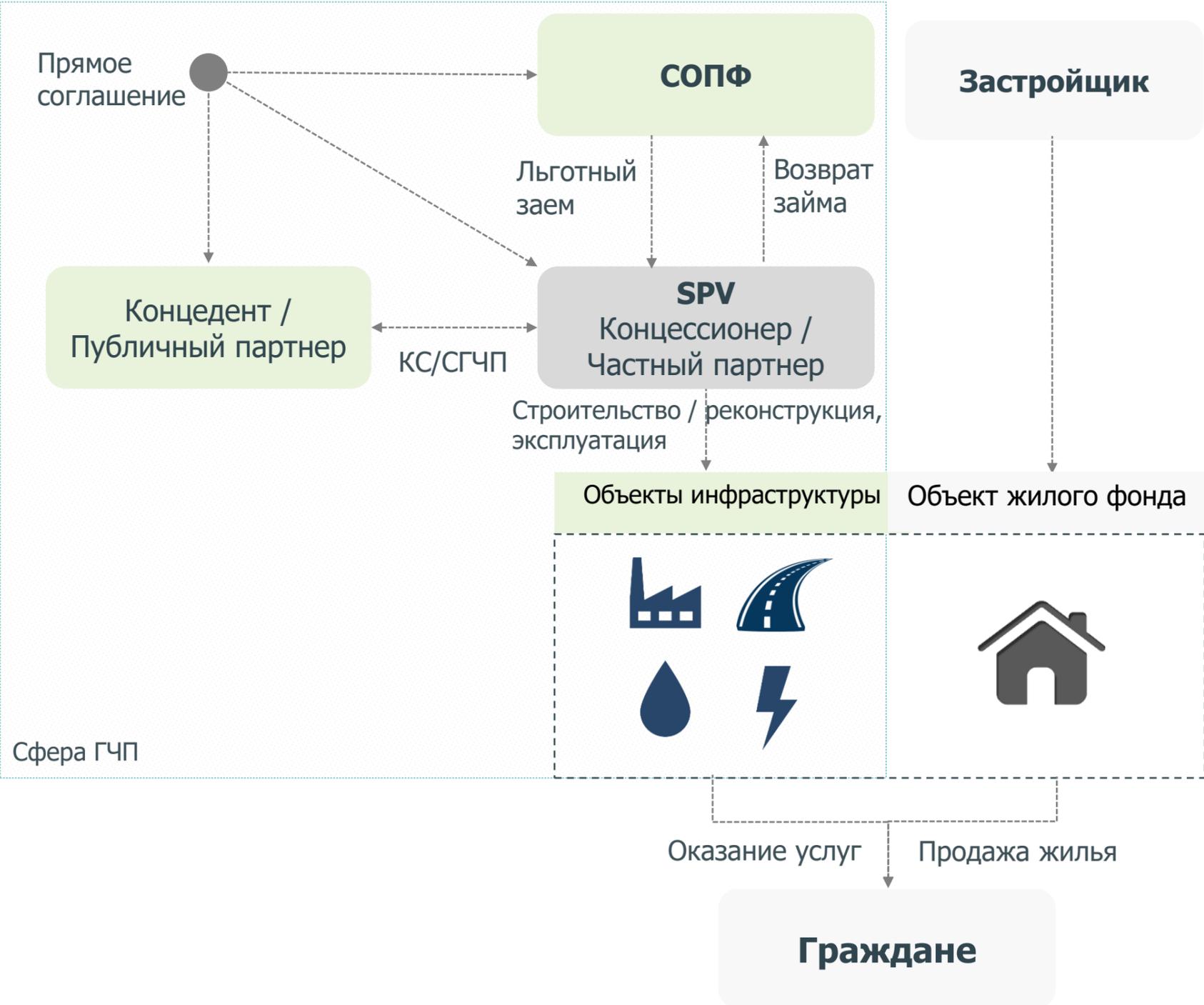
Кто строит инфраструктуру?	Застройщик	Дочернее общество субъекта РФ ²	Концессионер / Частный партнер
Источник погашения займа	<ul style="list-style-type: none"> Продажа площадей после погашения кредита от любого банка на жилье (проектного финансирования) 	<ul style="list-style-type: none"> Бюджет субъекта РФ с учетом реализации проекта 	<ul style="list-style-type: none"> Платежи публичной стороны Коммерческая выручка от использования объекта
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 начиная с 2021 году

¹ СОПФ – дочернее общество ДОМ.РФ

² Дочернее Общество Субъекта РФ (ДО) - дочернее общество, на 100% принадлежащее субъекту РФ

Организационно-правовая схема механизма ДОМ.РФ



Роли участников

Застройщик

- ✓ Строительство и финансирование строительства жилого фонда
- ✓ Реализация жилого фонда

СОФФ

- ✓ Предоставление льготного займа на создание, реконструкцию объектов инфраструктуры

Концедент, публичный партнер

- ✓ Предоставление земельного участка для реализации проекта
- ✓ Участие в финансировании капитальных затрат на инвестиционной стадии (капитальный грант) – опционально
- ✓ Возмещение затрат на создание, реконструкцию объектов на этапе эксплуатации объектов

Концессионер, частный партнер

- ✓ Создание, реконструкция объектов инфраструктуры
- ✓ Финансирование капитальных затрат
- ✓ Эксплуатация объектов и оказание услуг гражданам самостоятельно либо путем передачи оператору

Основные условия механизма

Показатель	Строительство инфраструктуры при реализации проекта жилищного строительства	Строительство инфраструктуры для жилищного строительства и развития городской инфраструктуры	Строительство инфраструктуры через концессии / ГЧП
Целевое использование средств	<ul style="list-style-type: none"> Инженерная, транспортная и социальная инфраструктура (в т.ч. парковки) 	<ul style="list-style-type: none"> Объекты инфраструктуры для жилищного строительства, объекты социальной (в т.ч. Здравоохранения и парковки), внешние сети инженерно-технического обеспечения, объекты транспортной инфраструктуры Объекты городской инфраструктуры, объекты ЖКХ, объекты социальной (в т.ч. Здравоохранения и парковки), объекты транспортной инфраструктуры, общественные пространства, объекты информационных технологий 	
Заемщик	Застройщик / ДО Субъекта РФ	ДО Субъекта РФ	Концессионер / Частный Партнер
Сумма займа		> 300 млн руб.	
Срок реализации проекта		3 – 15 лет	3 – 30 лет
Срок займа	До 15 лет	До 20 лет	До 30 лет
Финансовая устойчивость	<ul style="list-style-type: none"> Общий LLCR (проектное финансирование + инф-ный заем) $1,25x > LLCR \geq 1,1x$ 	Бюджетная эффективность: <ul style="list-style-type: none"> (жилищная инф-ра) $\geq 1,1x$ (общегородская инф-ра) $\geq 1,0x$ 	<ul style="list-style-type: none"> DSCR за период уплаты процентов (квартал) $1,2x > DSCR \geq 1,05x$
Дополнительные условия	<ul style="list-style-type: none"> Наличие подтвержденного проектного финансирования Реализация проекта в рамках комплексного развития территории или жилая площадь от 50 тыс. кв. м <ul style="list-style-type: none"> Долг субъекта РФ не более 75% собственных доходов (субъекты с 50-75% по решению Правительственной Комиссии) Гарантия субъекта РФ 	<ul style="list-style-type: none"> Положительный социально-экономический эффект 	<ul style="list-style-type: none"> $\geq 20\%$ собственных средств (от полной стоимости проекта не включая капитальный грант) <ul style="list-style-type: none"> залог прав по КС/СГЧП, СМЧП залоговые счета прямое соглашение иное обеспечение, обычно предоставляемое по кредитам (займам) на ГЧП

Структура финансирования (1)

Стадия проектирования

- ▶ Собственные средства концессионера/частного партнера
- ▶ **Инфраструктурный заем СОПФ ДОМ.РФ (есть такая опция)**
- ▶ Капитальный грант (при согласовании с публичной стороной)

Инвестиционная стадия

- ▶ Собственные средства концессионера/частного партнера
- ▶ **Инфраструктурный заем СОПФ ДОМ.РФ**
- ▶ Капитальный грант (при согласовании с публичной стороной)

Эксплуатационная стадия

- ▶ Плата концедента/плата публичного партнера (в т.ч. на выплату суммы основного долга, процентов по инфраструктурному займу ДОМ.РФ)
- ▶ Выручка от деятельности концессионера/частного партнера (если применимо)

Процедура отбора проектов

в целях предоставления инфраструктурного займа

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



Контроль за целевым использованием средств
(в т.ч. расширенное банковское сопровождение, строительный контроль)

Пилотные проекты

1 Проекты финансирования застройщиков

	 Челябинская область	 Тульская область	 Тюменская область	 Курская область	 ЯНО	Сумма
Общая стоимость проекта, млрд руб.	5,2	48,9	20,0	10,3	2,8	111,4
Инфраструктурный заем, млрд руб.	1,8	3,7	0,7	0,4	2,8	11,3
Тип инфраструктуры	<ul style="list-style-type: none"> Социальная Инженерная Дорожная 	<ul style="list-style-type: none"> Социальная Инженерная Дорожная 	<ul style="list-style-type: none"> Инженерная Дорожная 	<ul style="list-style-type: none"> Социальная 	<ul style="list-style-type: none"> Социальная 	
Финансирующий банк	 БАНК	 БАНК	 БАНК	-	-	

2 Проекты в рамках ГЧП/концессий

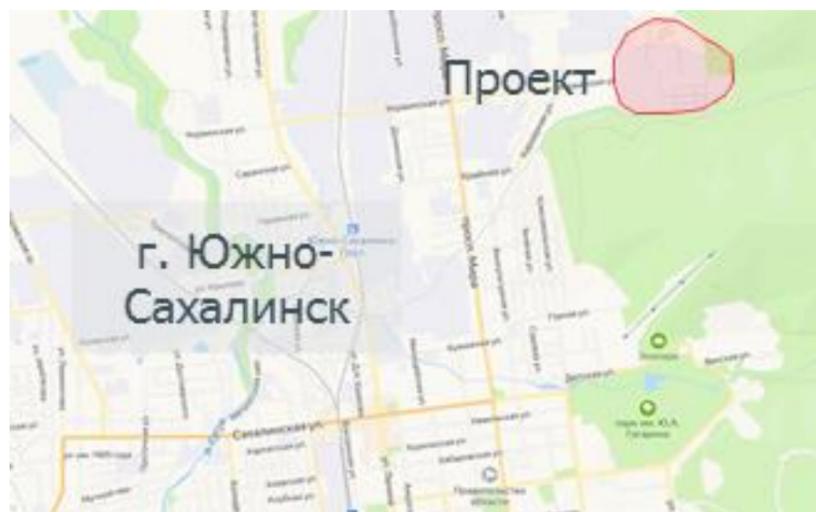
	 Сахалинская область	 Краснодарский край	 Свердловская область	 г. Санкт-Петербург	 г. Москва	 Магаданская область
Инфраструктурный заем, млрд руб.	5,4	25,0	25,0	27,5	5,6	12,4
Тип инфраструктуры	<ul style="list-style-type: none"> Инженерная Дорожная 	<ul style="list-style-type: none"> Транспортная 	<ul style="list-style-type: none"> Дорожная 	<ul style="list-style-type: none"> Транспортная 	<ul style="list-style-type: none"> Инженерная 	<ul style="list-style-type: none"> Инженерная
Софинансирующий банк	-	-	 БАНК	 ГАЗПРОМБАНК	-	-

Кейс-стади: Сахалин – объекты концессионных соглашений

Информация о Проектах

Проект	<ul style="list-style-type: none">Создание и использование (эксплуатация) объектов по передаче и распределению электрической энергии на площадке «Уюн»	<ul style="list-style-type: none">Создание и использование (эксплуатация) участков автомобильной дороги на площадке «Уюн»
Заемщик	<ul style="list-style-type: none">ООО «Инфраструктурные решения-3».	<ul style="list-style-type: none">ООО «Инфраструктурные решения-4». Конечный бенефициар: Министерство имущества Сахалинской области
Адрес	<ul style="list-style-type: none">Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск	<ul style="list-style-type: none">Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск
Концепция Проекта	<ul style="list-style-type: none">Полная стоимость Проекта: 2,6 млрд руб.<ul style="list-style-type: none">– Инфраструктурный заем: 1,6 млрд руб.Объекты:<ol style="list-style-type: none">Подстанция напряжением 110/6 кВ и площадью не менее 5 тыс. м²Кабельные линии электропередачи суммарной протяженностью не менее 8 кмБлочные комплектные трансформаторные подстанции в количестве не менее 7 шт.Инвестиционная стадия: до 31.12.2028 г.Срок реализации Проекта (срок Соглашения): до 30.06.2041 г.	<ul style="list-style-type: none">Полная стоимость Проекта: 7,3 млрд руб.<ul style="list-style-type: none">– Инфраструктурный заем: 3,8 млрд руб.Объектами являются улицы и дороги местного значения в жилой застройке, II категория, протяженностью:<ol style="list-style-type: none">Не менее 600 м и не более 1120 м.;Не менее 1 050 м. и не более 1 950 м.;Не менее 700 м. и не более 1 300 м.;Не менее 480 м и не более 780 м.;Не менее 1050 м. и не более 1950 м.Инвестиционная стадия: до 31.12.2028 г.Срок реализации Проекта (срок Соглашения): до 31.12.2051 г.

Местоположение



Электроснабжение



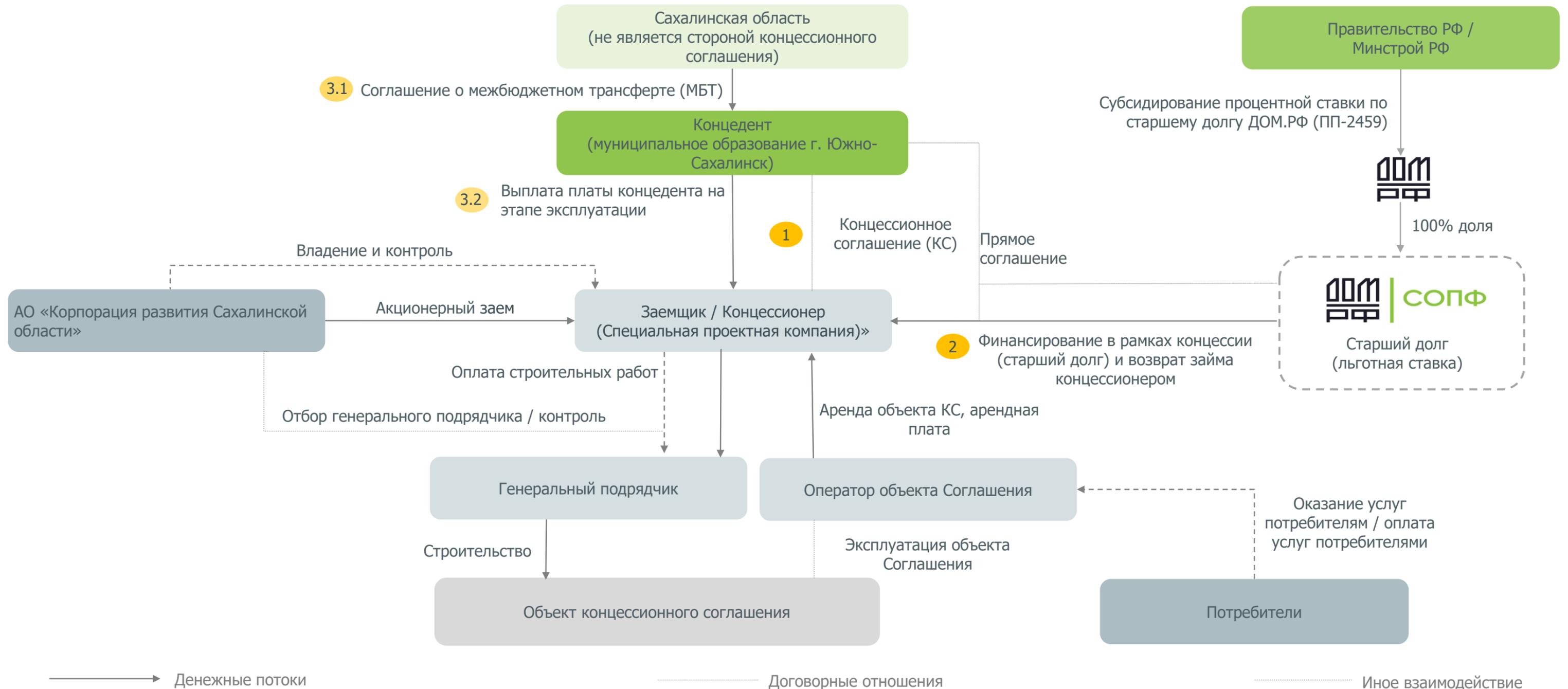
Автомобильная дорога



ЖК «УЮН-Парк»



Кейс-стади: Сахалин – юридическая схема проекта



- 1 Концессионное соглашение (Соглашение) заключается между концессионером и концедентом
- 2 Договор займа подписывается между концессионером и СОПФ
- 3.1 Соглашение о межбюджетном трансферте заключается между Сахалинской областью и концедентом (МО г. Южно-Сахалинск) – соглашение гарантирует субсидию со стороны субъекта РФ концеденту на плату концедента
- 3.2 Погашение основной суммы долга и процентов по займу осуществляется за счет платы концедента (далее – ПК). При этом концедент выплачивает ПК за счет субсидии со стороны субъекта РФ



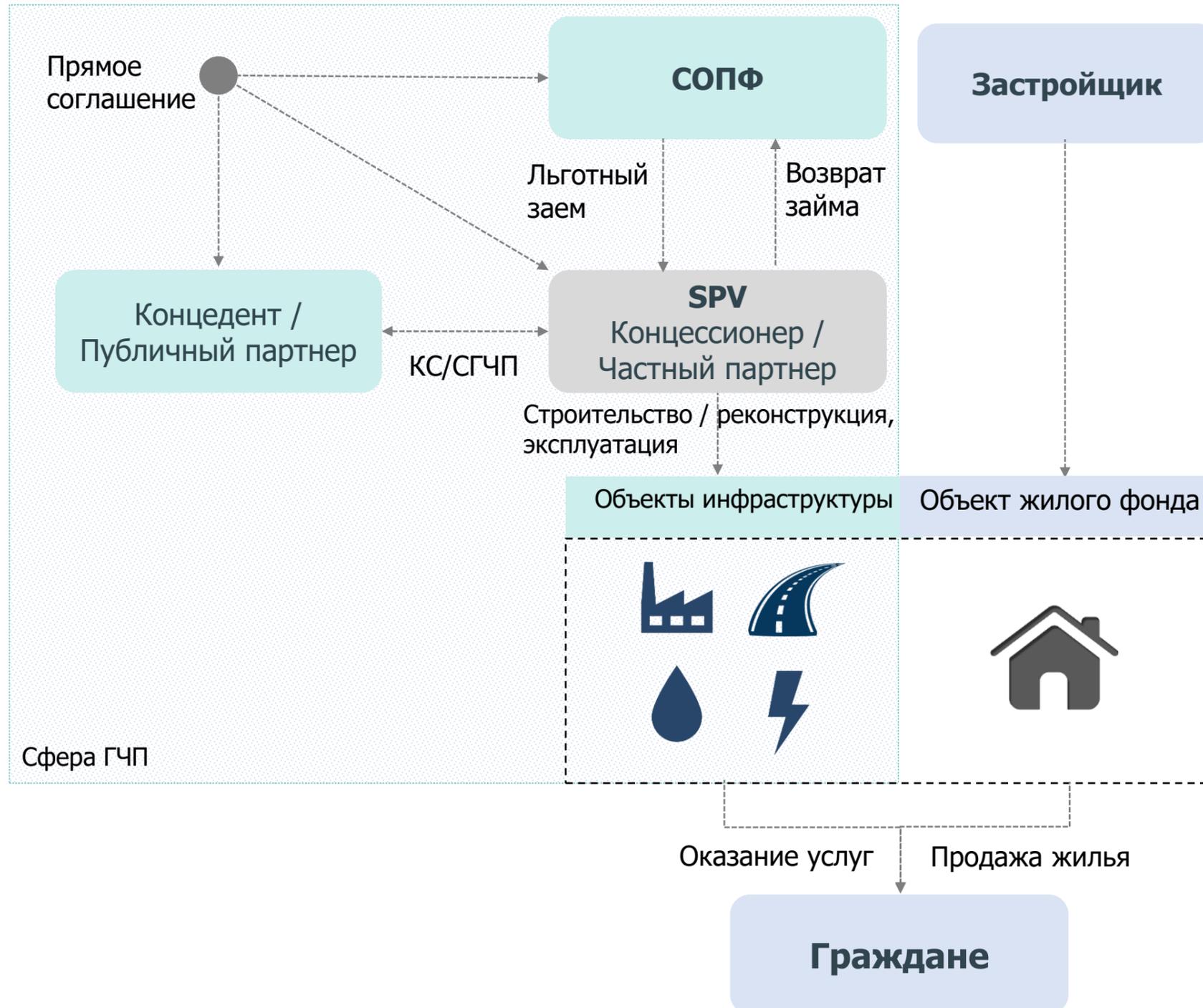
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО
ПАРТНЕРСТВА

ВЭБ
РФ

ИНФРАСТРУКТУРНЫЕ ОБЛИГАЦИИ – КАК ИСПОЛЬЗОВАТЬ МЕХАНИЗМ ДЛЯ ЗАПУСКА «СОЦИАЛЬНЫХ» ПРОЕКТОВ ГЧП

2022

Организационно-правовая схема механизма ДОМ.РФ



Роли участников

Застройщик

- ✓ Строительство и финансирование строительства жилого фонда
- ✓ Реализация жилого фонда

СОФФ

- ✓ Предоставление льготного займа на создание, реконструкцию объектов инфраструктуры

Концедент, публичный партнер

- ✓ Предоставление земельного участка для реализации проекта
- ✓ Участие в финансировании капитальных затрат на инвестиционной стадии (капитальный грант) – опционально
- ✓ Возмещение затрат на создание, реконструкцию объектов на этапе эксплуатации объектов

Концессионер, частный партнер

- ✓ Создание, реконструкция объектов инфраструктуры
- ✓ Финансирование капитальных затрат
- ✓ Эксплуатация объектов и оказание услуг гражданам самостоятельно либо путем передачи оператору

Структура финансирования (2)

СОПФ выдает концессионеру/частному партнеру займ – на цели проектирования, строительства, реконструкции объектов КС/СГЧП, СМЧП

Условия инфразайма

- Процентная ставка: фиксированная, льготная
- Срок займа: до 30 лет
- Обеспечение:
 - ✓ залог прав по КС/СГЧП, СМЧП
 - ✓ залоговые счета
 - ✓ прямое соглашение
 - ✓ иное обеспечение, обычно предоставляемое по кредитам (займам) на ГЧП
- Собственные средства: не менее 20% полной стоимости проекта
- DSCR за период уплаты процентов (квартал): не < 1,05, но не > 1,2
- Банковское сопровождение ДОМ.РФ
- Технический эксперт
- Возможность синдиката

Структура финансирования (1)

Стадия проектирования

- ▶ Собственные средства концессионера/частного партнера
- ▶ **Инфраструктурный заем СОПФ ДОМ.РФ (есть такая опция)**
- ▶ Капитальный грант (при согласовании с публичной стороной)

Инвестиционная стадия

- ▶ Собственные средства концессионера/частного партнера
- ▶ **Инфраструктурный заем СОПФ ДОМ.РФ**
- ▶ Капитальный грант (при согласовании с публичной стороной)

Эксплуатационная стадия

- ▶ Плата концедента/плата публичного партнера (в т.ч. на выплату суммы основного долга, процентов по инфраструктурному займу ДОМ.РФ)
- ▶ Выручка от деятельности концессионера/частного партнера (если применимо)

Основные требования к проектам

- КС, СГЧП, СМЧП
- Объекты:
 - ✓ объекты социальной инфраструктуры (объекты образования, объекты здравоохранения, объекты культуры, спорта и иные объекты социально-культурного назначения или социального обслуживания населения, городские парковки);
 - ✓ внешние сети инженерно-технического обеспечения (водоснабжения и водоотведения, газо-, тепло- и электроснабжения);
 - ✓ объекты транспортной инфраструктуры (включая объекты инфраструктуры внеуличного транспорта и другого транспорта общего пользования, парковки);
 - ✓ общественные пространства (включая городские парковки);
 - ✓ объекты информационных технологий, имущество, технологически связанное с одним или несколькими такими объектами, телекоммуникационные сети, центры обработки данных.
- Инфраструктура способствуют вводу новых жилых площадей
- Срок реализации проекта: 3-30 лет
- Условия КС, СГЧП (градостроительная документация, сроки бюджетирования, сроки возмещения)
- Положительное заключение по результатам экспертизы