



# РЕГИОН

БРОКЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

## ДОЛГОВОЙ РЫНОК

### Календарь первичного рынка

09 августа 2024 г.

Александр Ермак [aermak@region.ru](mailto:aermak@region.ru)  
Мария Сулима [sulima@region.ru](mailto:sulima@region.ru)

На корпоративном долговом рынке прошли сборы заявок на выпуски: АФК Система (КС+220 б.п., ориентир 140 б.п.), Городской Супермаркет (КС+200 б.п., ориентир 200 б.п.), Ростелеком (КС+115 б.п., ориентир 120 б.п.), ГК Самолет (КС+275 б.п., ориентир 300 б.п.), ФСК-Россети (купон КС+100, ориентир КС+120 б.п.), ДОМ РФ (RUONIA+105 б.п., ориентир 105 б.п.), ПАО Черкизово (КС +135 б.п., ориентир 160 б.п.), МегаФон (КС+105 б.п., ориентир 110 б.п.). В ближайшее время состоится сбор заявок на выпуски: АО «МОСОБЛЭНЕРГО», Новабев Групп, МВ Финанс, Новосибирская область, ФОСАГРО (в юанях). Сегодня пройдет сбор книг заявок по выпуску облигаций ГК Самолет (см. ниже).

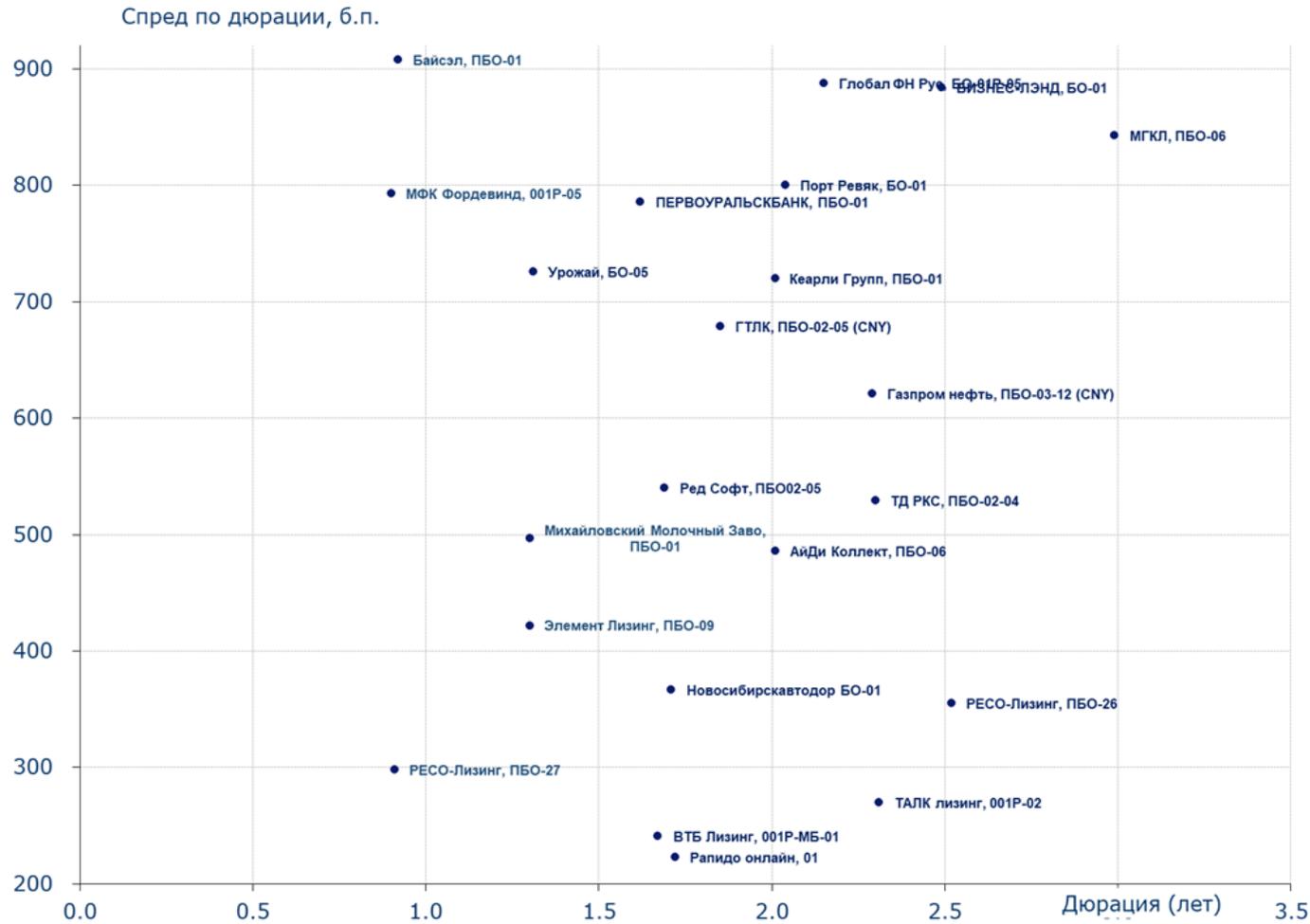
#### Параметры выпуска

#### Оценка БК РЕГИОН

14.08.2024 г.

Эмитент	ПАО «ГК Самолет»	ПАО ГК «Самолет» - наиболее быстрорастущая публичная компания в РФ по итогам 2023 г., осуществляющей свою деятельность в московском регионе. На 01/01/24 (по данным ЕРЗ) по объему текущего строительства компания занимает 1 место (5,3 млн кв.м) и 1 место по объему ввода жилья (2,6 млн кв.м). Компания намерена и далее расширять региональное присутствие вне московского региона. <b>По итогам 2023 г.</b> объем продаж первичной недвижимости Компании, вырос на 47% г/г до 287,4 млрд руб. В метраже продажи жилья на первичном рынке составили 1,6 млн кв. м (+46,9% г/г). Общее количество заключенных контрактов выросло на 61% г/г до 39,2 тыс. Средняя цена за квадратный метр составила 187,3 тыс. руб. (+ 9% г/г). Доля контрактов, заключенных с участием ипотечных средств, составила 89%. В настоящее время в портфеле находится 89 проектов оценочной стоимостью 652,6 млрд руб. <b>По МСФО в 2023г.</b> выручка компании выросла на 48,7% г/г до 256,1 млрд руб.; EBITDA - на 76,4% до 72,1 млрд руб.; чистая прибыль - на 70,8% г/г до 26,1 млрд руб., чистый долг/EBITDA составил 2,8x. Соотношение чистого корпоративного долга к скорр. EBITDA на 31.12.2023 составило 0,83x по сравнению с 1,61x годом ранее. <b>По итогам 1 кв. 2024 г.</b> продажи недвижимости выросли на 44% г/г до 348,8 тыс. кв.м. и на 75% г/г в денежном выражении до 75,2 млрд руб. Количество заключенных контрактов увеличилось до 10,1 тыс. шт. (+43% г/г). При этом доля ипотечных договоров сократилась на 17 п.п. до 70% в годовом сопоставлении. <b>На 01/07/24</b> Компания занимает 1 место по объему текущего строительства в РФ (~5,6 млн кв.м.), 1 место по объему текущего строительства в Московском регионе (~4,4 млн кв.м.). Располагает крупнейшим земельным банком - 46,5 млн кв.м. <b>На 2024 г.</b> прогнозируется 25%-ный рост продаж недвижимости до 2 млн кв.м., рост выручки до 500 млрд руб., рост EBITDA до 100 млрд руб. 12/01/24 АКРА повысило рейтинг Компании до А+(RU). 23/10/2023 НКР подтвердило кредитный рейтинг на уровне А.ру со стабильным прогнозом.	ПАО ГК «Самолет» присутствует на рынке рублевых облигаций с ноября 2016 г. Всего было размещено 15 займов совокупным объемом 121,2 млрд руб., из которых 6 выпусков на сумму 23,7 млрд руб. были своевременно погашены. В настоящее время в обращении на МБ находится 9 выпусков облигаций на 97,28 млрд руб. В текущем году к погашению в августе предстоит один выпуск объемом 15 млрд руб., также по трем выпускам в совокупном объеме 1,28 млрд запланированы оферты. Все выпуски Эмитента, обращающиеся на вторичном рынке, имеют дюрацию пределах 1 года или чуть более. Предыдущий трехлетний выпуск (Самолет Р13) с фиксированным объемом 24,5 млрд руб. был размещен в феврале 2024 г. сроком обращения 2 года со спредом к G-кривой ОФЗ на дату книги 278 б.п. и купоном 14,75% годовых. При маркетинговании по предлагаемому выпуску изначальный ориентир по ставке купона был установлен на уровне не выше 20,5%, что транслируется в доходность не выше 22,54% и спред к G-кривой на сроке 2 года в 576 б.п. по итогам вчерашнего закрытия. Недавно был размещен трехлетний заем с плавающей ставкой купона КС+275 б.п. (-25 б.п. от изначального ориентира). На наш взгляд, учитывая сильные позиции Компании на строительном рынке, хорошие финансовые метрики, а также повышение кредитного рейтинга <b>справедливый спред к G-кривой находится на уровне не менее 515 б.п., что транслируется в доходность 21,94% и купон не ниже 20,0% принимая во внимание отраслевой риск, связанный с потенциальным замедлением темпов выдачи ипотеки на ключевом для Эмитента рынке МО и Москвы.</b>
Выпуск	БО-П15		
Рейтинг эмитента (АКРА/ Эксперт/ НКР)	A+(RU) / - /A+.ru		
Объем размещения	Не менее 5 млрд руб.		
Срок обращения	3 года		
Оферта	2 года		
Купонные периоды	30 дней		
Ориентир по купону	Не выше 20,5%		
Ориентир по доходности	Не выше 22,54%		
Дата book-building	09.08.2024		
Дата размещения	14.08.2024		

**Карта первичных размещений на рублевом рынке облигаций с фиксированным купоном  
в июне - августе 2024 г., б.п**



Источник: расчеты ООО «БК РЕГИОН»

**Общество с ограниченной ответственностью «Брокерская компания «РЕГИОН» (ООО «БК РЕГИОН»)**

Адрес: 123112, Москва, 1-й Красногвардейский пр., дом 22, стр. 1  
Бизнес-центр «Neva Towers»

Многоканальный телефон: +7 (495) 777 29 64

[www.region.broker](http://www.region.broker)

**ОПЕРАЦИИ НА ДОЛГОВОМ РЫНКЕ**

Екатерина Шилаева	+7 (495) 777-29-64 доб. 253	<a href="mailto:shilyaeva@region.ru">shilyaeva@region.ru</a>
Татьяна Тетёркина	+7 (495) 777-29-64 доб. 112	<a href="mailto:teterkina@region.ru">teterkina@region.ru</a>
Иштван Гоци	+7 (495) 777-29-64 доб. 117	<a href="mailto:i.gotsi@region.ru">i.gotsi@region.ru</a>
Василий Домась	+7 (495) 777-29-64 доб. 244	<a href="mailto:vv.domas@region.ru">vv.domas@region.ru</a>

**МАКРОЭКОНОМИКА, ОТРАСЛЕВАЯ АНАЛИТИКА**

Валерий Вайсберг	+7 (495) 777-29-64 доб.192	<a href="mailto:vva@region.ru">vva@region.ru</a>
------------------	----------------------------	--

**АНАЛИТИКА ПО ДОЛГОВЫМ РЫНКАМ**

Александр Ермак	+7 (495) 777-29-64 доб. 405	<a href="mailto:aermak@region.ru">aermak@region.ru</a>
Мария Сулима	+7 (495) 777-29-64 доб. 294	<a href="mailto:sulima@region.ru">sulima@region.ru</a>

Данный обзор носит исключительно информационный характер и не может рассматриваться как предложение к заключению сделок с компаниями ГК РЕГИОН. Мы не претендуем на полноту и точность изложенной информации. Наши клиенты могут иметь позицию или какой-либо иной интерес в любой сделке прямо или косвенно упомянутой в тексте настоящего обзора. ГК РЕГИОН не несет ответственности за любой прямой или косвенный ущерб, наступивший в результате использования информации, изложенной в настоящем обзоре. Любые операции с ценными бумагами, упоминаемыми в настоящем обзоре, могут быть связаны со значительным риском.