

Cbonds

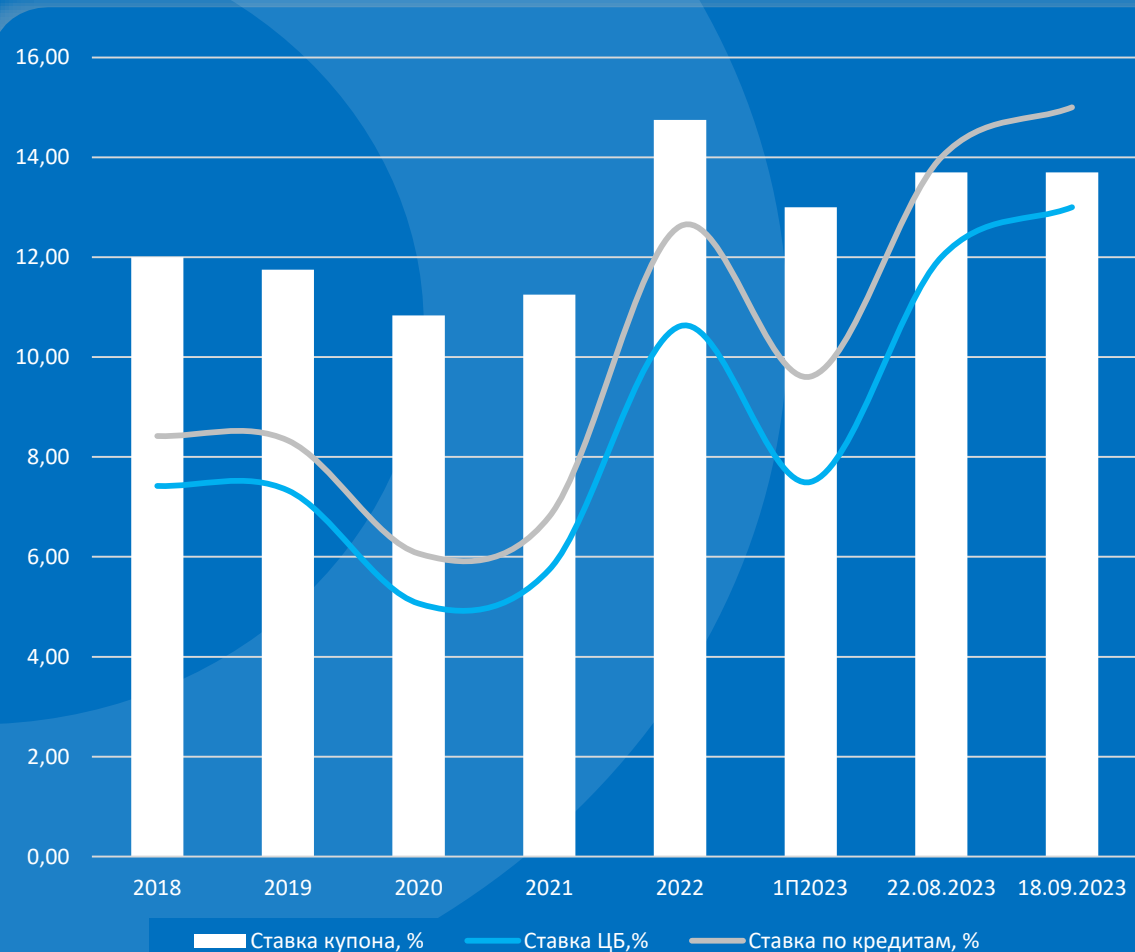


АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»: Секрет успешных выпусков

03 Октября 2023г.

Основные виды фондирования/финансирования развития за периоды:

- 1993-2002 Частные инвестиции, вложения физических лиц.
- 1993-2012 Фондирование через КБ «Гарант-Инвест»
- 2002-2018 Банковские кредиты (проектное финансирование и рефинансирование), в дополнение к частным инвестициям.
- 2018 – по н.вр. Биржевые облигации, в дополнение к банковским кредитам и частным инвестициям.
- 2П2023 Основное - рынки капитала: облигации, ЗПИФ, IPO. и далее



В настоящее время происходит трансформация фондирования девелоперских/редевелоперских проектов в коммерческой недвижимости и смена стратегии привлечения финансирования с банковских кредитов с плавающей ставкой (рост ключевой ставки, увеличение маржи от ставки ЦБ, особенно при финансировании строительной фазы) на биржевые облигации и equity для финансирования строительства/редевелопмента коммерческой недвижимости.

РЫНКИ КАПИТАЛА. ТРАНСФОРМАЦИЯ В ПУБЛИЧНУЮ КОМПАНИЮ

БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ. СТАТИСТИКА

6

Торгуемых
выпусков
на Московской
Бирже

1

Выпуск в секторе
Устойчивого развития

5

Выпусков в секторе Роста

РАЗНООБРАЗИЕ ВЫПУСКОВ

Обычные
Зеленые

С амортизацией

С офертой

> 15 тыс.

Держателей облигаций / инвесторов

14,8 млрд руб

Общий объем погашений и выплат
купонов за всю историю

Планы (2023-2024 гг.):

- Новые выпуски облигаций для рефинансирования текущего долга и финансирования новых проектов (50/50).
- 3-й выпуск зеленых облигаций.
- Секьюритизированные облигации.
- ЗПИФы.
- Equity (отдельные проекты).
- Оферта для держателей облигаций по конвертации в акции при первичном размещении.
- Публичное размещение.

НОВЫЙ ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ серии 002P-07

Цель эмиссии: Рефинансирование (тело кредитов, погашение облигаций -1,9 млрд.) и развитие (новый девелоперский проект в Люберцах, модернизация 5 ТЦ (Программа РЕ) -2,1 млрд. руб.)

Кредитный рейтинг: BBB.ru от НКР, BBB|ru| от НРА, Прогноз Стабильный.

Срок размещения: н.вр. до 30 ноября 2023 года

Объем: 4 млрд руб.

Купонный период: 30 дней

Амортизация: Через 3 года – 25% от номинальной стоимости, через 4 и 5 лет – по 37,5% от номинальной стоимости

Дюрация: ~ 3,1 года

Срок обращения: 5 лет

Ставка купона: 14,5% - 1 год,
13% - 2-5 года (YTM 14,30% годовых)

Организаторы: Газпромбанк, БКС КИБ

ИНВЕСТИЦИИ В КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТРЫ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

МФК WESTMALL. Москва, ЗАО, ул. Лобачевского



Инвестиционные показатели:

4,425 млрд руб.
инвестиций в проект

6 млрд руб.
стоимость актива

1,575 млрд руб.
добавленная стоимость

36%
добавленная стоимость

800 млн. руб.
выручка в год

600 млн. руб.
EBITDA в год

28,0 тыс.кв. м.
общая площадь

20-22%
IRR

1 млрд руб.
дополнительный доход от
продажи отдельного лота

МФК в Люберцах. МО, Люберцы/Некрасовка



Инвестиционные показатели:

3 млрд руб.
инвестиций в проект

4 млрд руб.
стоимость актива

1 млрд руб.
добавленная стоимость

33%
добавленная стоимость

500 млн. руб.
выручка в год

400 млн. руб.
EBITDA в год

20,5 тыс.кв. м.
общая площадь ТЦ

20-22%
IRR

400 млн. руб.
дополнительный доход от
продажи доли в апартаментах