

Эмитент со стажем: как всегда делать успешные выпуски?

- ФПК «Гарант-Инвест» на рынке капитала
- Трансформация фондирования девелопмента
- Инвестиции в комьюнити-центры

7 декабря 2023г.

ФПК «Гарант-Инвест» на рынке капитала

- ФПК «Гарант-Инвест»:
 - в бизнесе 30 лет
 - на рынке капитала 5 лет
 - в сфере недвижимости 20 лет
- Фондирование развития: от банковского кредитования и частных инвесторов в 90-х годах к биржевым облигациям и трансформации в публичную компанию
- Реализуется уже 2-я программа биржевых облигаций. Идет размещение 14 выпуска

Биржевые облигации. Статистика

6

Торгуемых
выпусков
на Московской
Бирже

5

Выпусков в
секторе Роста

1

Выпуск в секторе
Устойчивого
развития

более 15 тыс.

Держателей облигаций/
инвесторов

15,8 млрд руб.

Общий объем погашений
и выплат купонов за всю
историю

2023-2028гг.

Сроки погашения
облигаций

Инвестиции в комьюнити-центры

WESTMALL – городской центр нового поколения, новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве. Рядом строится 22 новых ЖК.



Инвестиционные показатели

28,0 тыс. кв.м
Общая площадь

4,425 млрд руб.
Объем инвестиций

20-22%
IRR

Многофункциональный комплекс в Люберцах – комьюнити-центр на границе Москвы и Московской области рядом с масштабным строительством жилья.



Инвестиционные показатели

20,5 тыс. кв.м
Площадь здания

3 млрд. руб.
Объем инвестиций

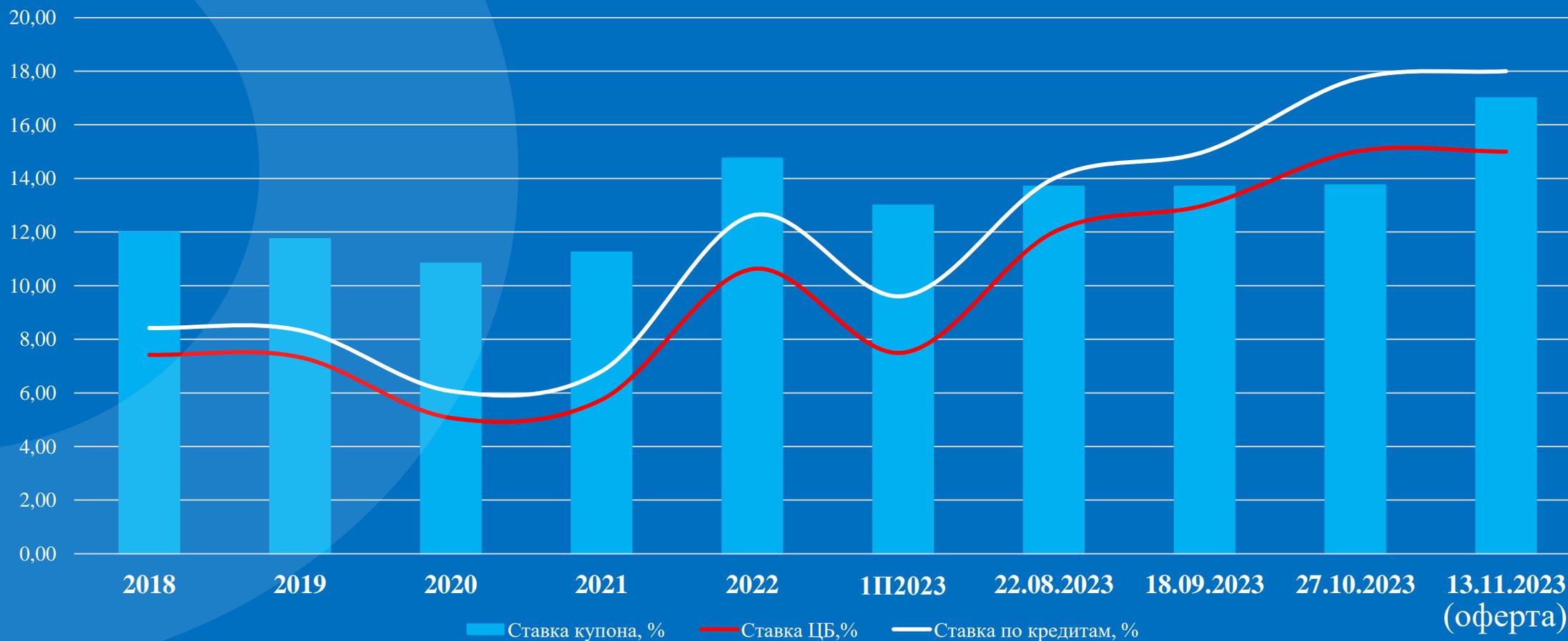
20-22 %
IRR

Инвестиционная идея

- Рекордное строительство жилья и развитие ипотечного кредитования
- Строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья
- Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена, БКЛ, МЦК и МЦД
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в комьюнити-центры
- Рост инфляции положительно влияет именно на потребительский сектор
- Постоянно увеличивается потребность в торгово-сервисной инфраструктуре

Трансформация фондирования девелопмента коммерческой недвижимости

В настоящее время происходит трансформация фондирования девелоперских проектов в коммерческой недвижимости и смена стратегии привлечения финансирования с банковских кредитов с плавающей ставкой (из-за роста ключевой ставки и увеличения маржи от ставки ЦБ, особенно при финансировании строительной фазы: ~3% годовых) на биржевые облигации и equity для финансирования строительства/редевелопмента коммерческой недвижимости



Успех выпусков – в их разнообразии и ясности цели

Цель выпусков:

- Рефинансирование и развитие (**50/50** по объему). Комфорт для инвесторов: получив средства от погашения выпуска, имеют возможность сразу купить при первичном размещении

Разнообразие выпусков облигаций:

Стандартные:

- Срок от **1** года до **3** лет, купон ежеквартально или ежемесячно

С амортизацией:

- Срок **5** лет. Ежеквартальная амортизация начиная со **2** года, 2-й год – **8%** от объема, 3 год – **18%**, 4 год – **22%**, 5 год – **52%**
- Срок **5** лет. Амортизация: через **3** года – **25%** от объема, через **4** и **5** лет – по **37,5%**

Зеленые:

- **2** выпуска зеленых облигаций. Первый выпуск погашен **13.12.2022**, второй **25.12.2023**. Включены в сектор устойчивого развития. Целевое использование - для внедрения зеленых технологий в недвижимости

С офертой:

- Оферта от собственника/основного акционера в виде поручительства/обеспечения как гарантия выплаты
- Валютная оферта (рублевый купон **12%/10,5%** и одновременно оферта на пересчет в валюту в момент погашения выпуска суммы инвестиций и полученного дохода по курсу на дату начала размещения **+5%** годовых в долларах США)
- Оферта от **13.11.2023** в ходе размещения выпуска серии **002P-07** (параметры эмиссии: **5** лет, **14,5%** - **1** год, **13%** - последующий), по которой их держатель может продать свои бумаги через **1,5** года (**март 2025г.**) по цене **103%** от номинальной стоимости, что обеспечит доходность **17,17%** годовых (УТМ)

Спасибо за внимание!



www.com-real.ru