

# 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

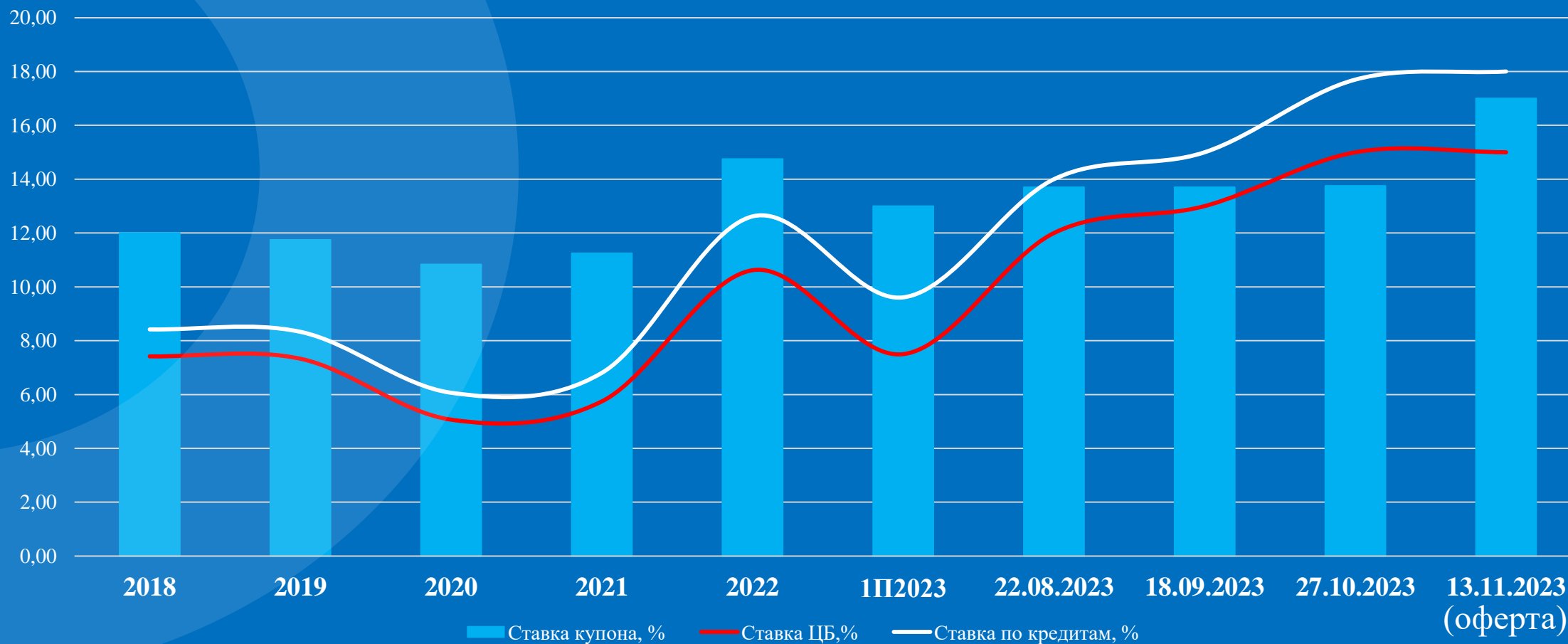
**20-22 %**  
IRR

## 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 (YTM)

Спасибо за внимание!

