

Эмитенты: апгрейд российского рынка

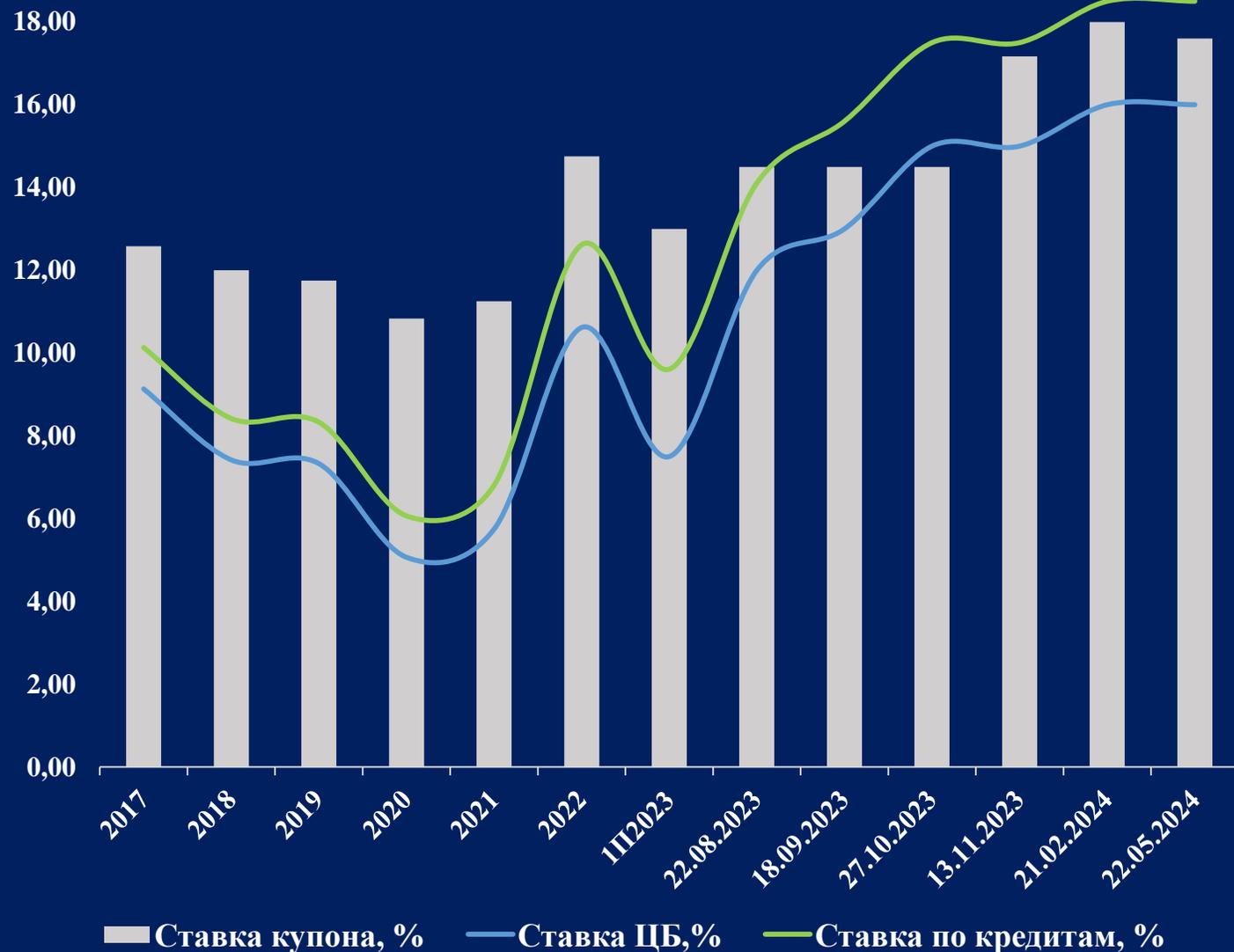
- ФПК «Гарант-Инвест» на рынке капитала
- Трансформация фондирования девелопмента
- Инвестиции в комьюнити-центры



СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛОМ

- Эволюционное развитие фондирования развития бизнеса в течение 30 лет: от частных инвестиций и банковского кредитования к фондовому рынку, Трансформация в публичную компанию.
- С 2017 г. размещено 15 выпусков биржевых облигаций, включая 2 зеленых.
- Общая сумма размещений составила 24,5 млрд. руб., объем выплат – 19,5 млрд. руб.
- На 21.05.2024 на Московской Бирже торгуются 4 выпуска.
- Разнообразие выпусков облигаций: обычные, зеленые, с амортизацией, с валютной офертой, с офертой досрочного погашения.
- Основная цель выпусков: рефинансирование и рост.
- Более 20 тыс. инвесторов, 80 % объема – частные инвесторы.
- 22.05.2024 – начало размещения нового выпуска облигаций объемом 4 млрд. руб. с целью замещения банковских кредитов.
- Стратегия: увеличение инвестиционной программы, приоритеты фондирования.
 1. Облигации.
 2. Equity: IPO – SPO – ЗПИФ (отдельные проекты).
 3. Банковские кредиты (при КС ниже 10%).

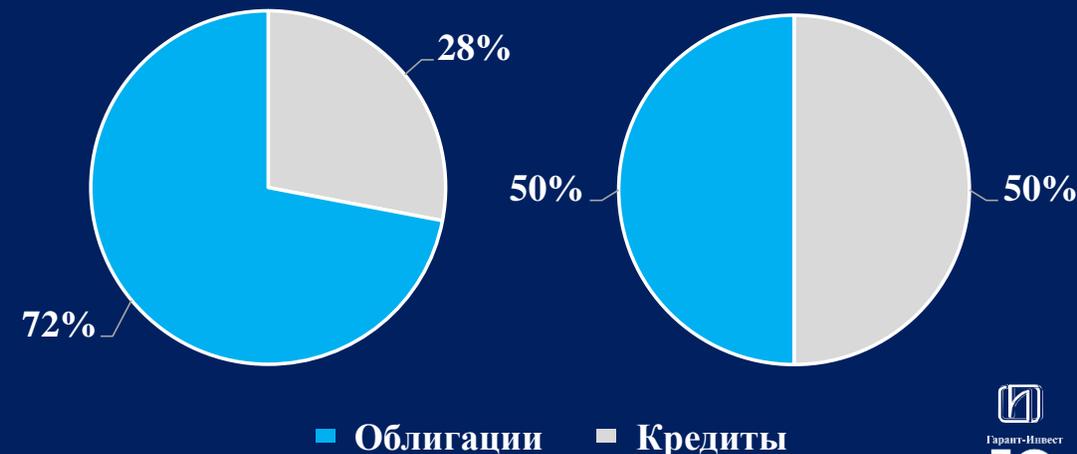
ТРАНСФОРМАЦИЯ ФОНДИРОВАНИЯ ДЕВЕЛОПМЕНТА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Смена стратегии фондирования - с банковских кредитов с плавающей ставкой (из-за высокой КС и увеличения маржи, особенно на строительной фазе: 3-4% годовых) на биржевые облигации и equity. Цель IPO/SPO – фондирование развития, deleverage strategy, монетизация оценки недвижимости.

Начало 2024г.

Конец 2024г.-2025г.



НОВЫЙ ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

Параметры выпуска 002P-09:

- Замещение банковского долга (досрочно) на облигации. Общий объем долга не увеличивается.
- Высвобождение половины портфеля объектов из банковских залогов.
- Возможность получения банковского кредитования при снижении ключевой ставки, например, с целью рефинансирования облигационных займов.
- Увеличение: инвестиционной привлекательности, потенциала ликвидности и рейтинговых действий
- Объем – 4 млрд. руб.
- Срок обращения – 2,4 года
- Ставка купона – 17,6% (УТМ – 19,09% годовых)
- Выплата купона – ежемесячно.
- Организаторы – Газпромбанк, БКС КИБ.
- Начало размещения – 22 мая 2024г.

ИНВЕСТИЦИИ В КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТРЫ

- Комьюнити-центры – сектор коммерческой недвижимости и потребительского рынка – защитный актив – выгодно и надежно.
- Драйверы роста: при масштабном строительстве жилья и транспортной инфраструктуры – недостаток/отсутствие торгово-сервисных центров.
- Инвестиционная идея: занятие доминирующего/эксклюзивного положения по обслуживанию жителей микрорайонов услугами и товарами повседневного спроса.
- Обновление инвестиционной программы (апрель 2024г.) – 10 новых комьюнити-центров до 2028г.
- Летом 2024г.:
 - Открытие комьюнити-центра WESTMALL в ЗАО г. Москва.
 - Начало строительства комьюнити-центра в Люберцах Московской области.



Комьюнити-центр на границе Москвы (Некрасовка) и Московской области (Люберцы) – первый торговый центр, который будет построен только на средства, привлеченные с фондового рынка – биржевые облигации, в т.ч. зеленые. Выпуск зеленых облигаций (3-й для ФПК «Гарант-Инвест») объемом 1 млрд. руб. (1/3 объема инвестиций в проект) запланирован на июль 2024г.

Cbonds



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



www.com-real.ru