



Гарант-Инвест



Современные тренды в девелопменте жилой и коммерческой недвижимости:
как это меняет долговой рынок отрасли.
Зеленое строительство. Зеленые технологии. Зеленые облигации.

3 декабря 2021г.



Локдаун не повод не работать



- В карантин/локдаун в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» работало/было открыто:
 - Весна 2020 г. – **63 % GLA.**
 - Осень 2021г. – **68% GLA.**
- Потери от локдауна (осень 2021г., 10 дней) -**3,8 млн. руб./0,13%** от годовой выручки.
- За время пандемии было сохранено **96,4%** арендаторов.
- Вакантность вернулась на уровень 2019г. – **3%.**
- Сделки в ноябре 2021г.:
 - Погашение 7-го выпуска облигаций – **700** млн.руб.
 - Размещение нового 11-го выпуска облигаций – **1,2** млрд.руб.
 - Подписание кредитного договора с ПСБ – **3,2** млрд.руб.
 - Подписание кредитного договора с ГПБ – **5,1** млрд. руб.



МІХ- финансирование. Развитие портфеля недвижимости



Девелопмент новых объектов и редевелопмент действующих осуществляется с применением самых современных технологий зеленого строительства и проектирования. Средства от выпуска Зеленых облигаций направляются на использование **62** зеленых технологий в недвижимости. Примеры структуры міх-финансирования:

Покупка торгового центра (2 млрд руб.) для редевелопмента

Покупка объекта

70% кредит
крупного банка

1,4 млрд руб.

30% собственные
средства,
облигации

0,6 млрд руб.

+

Реновация/модернизация

Зеленые
облигации

400-500 млн. руб. (20-25% от размера инвестиций)

Строительство многофункционального/торгового комплекса (4 млрд. руб.)

Строительство

Кредит крупного банка,
облигации,
собственные средства

3,5 млрд руб. (20/80 -30/70 - собственные/кредитные средства)

+

Зеленые технологии

Зеленые
облигации

500 млн. руб. (12,5 % от размера инвестиций)



Гарант-Инвест

Требования по «зелености» для ФПК «Гарант-Инвест»



Банк России

Требования и правила по зеленому финансированию, особенно в части зеленых облигаций



ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИИ

Утверждена национальная таксономия и требования к верификации ППР №1587 от 21.09.2021г.



The
Green Bond
Principles

Международные принципы и критерии зеленых облигаций

Expert

РЕЙТИНГОВОЕ
АГЕНТСТВО

Верификация зеленых выпусков, Second party opinion



Экологическое заключение на проект, подтверждение эффекта для окружающей среды



МОСКОВСКАЯ
БИРЖА

Сектор Устойчивого развития. Требования к листингу, маркировке и размещению зеленых облигаций



Министерство
экономического
развития РФ

Межведомственная координация зеленой экономики, планы по стимулированию зеленых финансов



ICMA
International Capital Market Association

Международные правила по рынкам капитала, включая зеленое финансирование

BDO

Аудит целевого использования зеленого финансирования

BREEAM®

Международный эко стандарт при проектировании и строительстве в недвижимости



«Программа РЕ» - комплекс мероприятий по редевелопменту, реновации, реконцепции и модернизации не соответствующих современным требованиям объектов.

Первый выпуск зеленых облигаций:

- Размещен 17.12.2019г.
- Объем выпуска - 500 млн руб.
- Срок - 3 года.
- 3-х месячный купон, ставка по купону 11,5 %.
- Статус: Средства полностью вложены.

Третий выпуск зеленых облигаций (new):

- Размещение: 1 кв-л 2022г.
- Объем выпуска – 0,5 - 1 млрд. руб.
- Срок - 3 года.
- Ставка по купону: - 0,5 % от текущей доходности.
- Статус: готовится к размещению.



Новый многофункциональный комплекс **WESTMALL** на западе Москвы. Это новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве, городской центр нового поколения, первый зеленый торговый центр.

Второй выпуск зеленых облигаций:

- Размещен 28.12.2020г.
- Объем выпуска - 500 млн руб.
- Срок 3 года.
- 3-х месячный купон, ставка по купону 10 %.
- Статус: вложено 50 % от привлеченных средств.



Гарант-Инвест

Спасибо за внимание!

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23
тел.: +7 (495) 650-90-03, факс: +7 (495) 650-33-54
e-mail: cre@com-real.ru
www.com-real.ru
www.garant-invest.ru