

Облигационный выпуск Прайм Финанс, 01

Эмитент:	ООО «Прайм Финанс»
Объем размещения:	11 750 млн. руб.
Ставка купона:	12,0%
Дата выпуска:	23.07.2013
Дата погашения:	13.07.2021
Поручительство:	-

ООО «Прайм Финанс» - эмитент, посредством размещения облигаций которого осуществляется финансирование проектов группы компаний «O1 Group».

«O1 Group» является частной холдинговой компанией, занимающейся инвестициями в активы из различных секторов экономики. Ключевые активы Группы представлены в секторе коммерческой (офисной) недвижимости и финансовом секторе (пенсионные фонды).

Финансовая оценка «O1 Group»

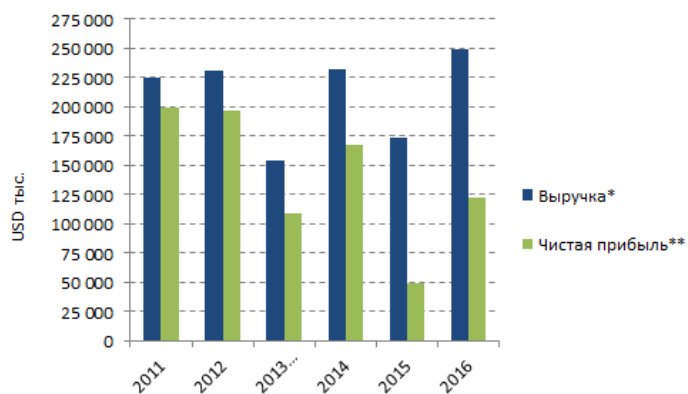
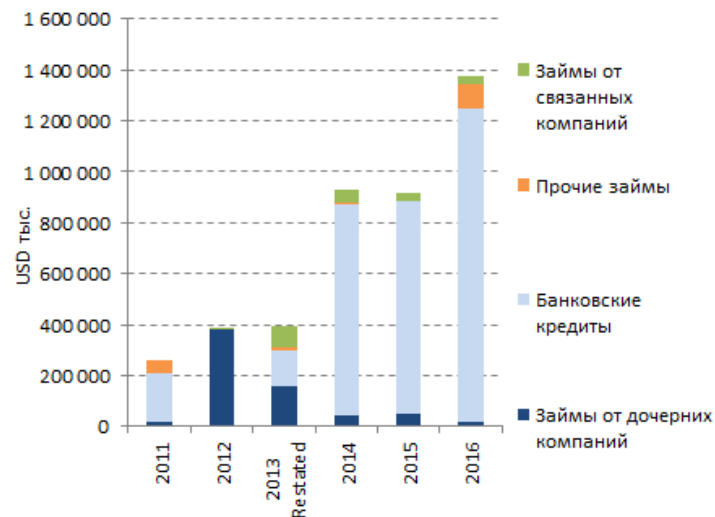
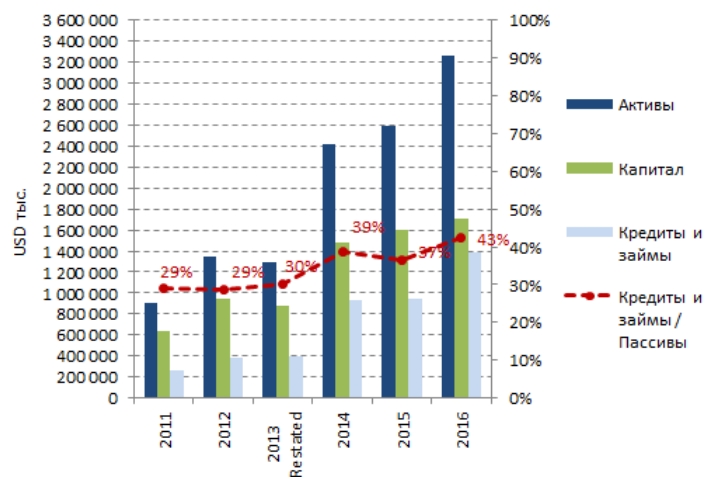
«O1 Group» готовит отчетность по МСФО на годовой основе, аудитором группы является «BDO».

Согласно данным отчетности по МСФО «O1 Group» демонстрирует стабильные показатели на протяжении всей своей деятельности. Компания ежегодно наращивает объем активов, финансируемых в большей степени за счет собственного капитала. В 2016г. Компания существенно увеличила объем активов (+26% г/г), а за период с 2011 по 2016гг. активы и собственный капитал выросли более чем в 2,7 раз, достигнув USD 3 256 млн. и USD 1 705 млн. соответственно.

При этом доля заемного финансирования в структуре пассивов исторически не превышала 45% пассивов, что представляется достаточно комфортным уровнем и характеризует политику менеджмента компании как умеренно консервативную. В 2015г. акционеры увеличили капитал компании на USD 120 млн.

Выручка Компании, формируемая за счет доходов от предоставления займов, дивидендов дочерних компаний и купли / продажи ценных бумаг и прочих активов, находится на среднегодовом уровне USD 160-220 млн. В 2016г. Компания продемонстрировала рекордную выручку в размере USD 250 млн., в то время как чистая прибыль вернулась к средним значениям за 2010-2015гг.

Бенефициаром «O1 Group» является Борис Минц (бывший совладелец и основатель ФК «Открытие»). При этом дивидендная политика Компании представляется достаточно консервативной: при совокупной прибыли за 2010-2014гг. в размере более USD 1 000 млн. было выплачено всего около USD 160 млн. дивидендов (в 2014-2015гг. выплат не было, в 2016г. было выплачено всего USD 5 млн. – меньше 5% чистой прибыли). Таким

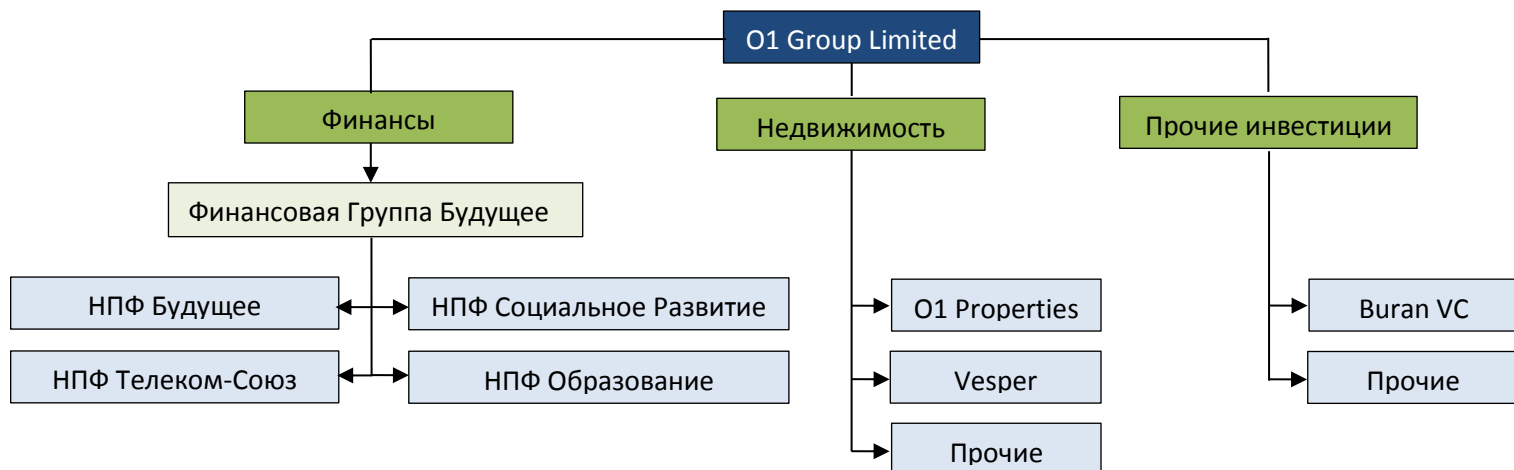


* Выручка с учетом финансовых доходов

** Чистая прибыль без учета неденежной переоценки доли в O1 Properties

образом, бенефициар Компании оставляет большую часть генерируемой ею прибыли на дальнейшее развитие, сохраняя долговую нагрузку «O1 Group» на умеренном уровне.

Основные активы «O1 Group»



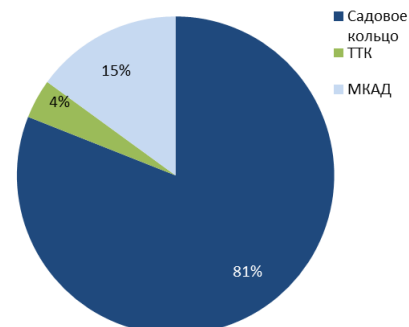
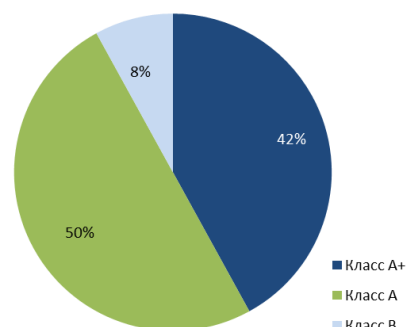
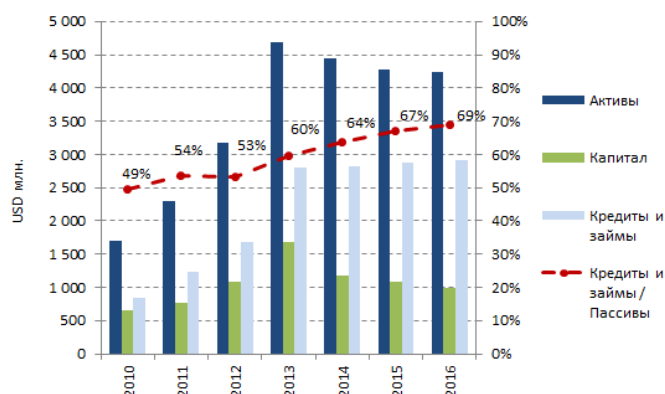
Активы в недвижимости

Ключевым активом «O1 Group» исторически является «O1 Properties» - крупнейший владелец офисной недвижимости класса «А» в Москве.

«O1 Properties» с 2013г. имеет международный кредитный рейтинг от агентства S&P на уровне «B+» (рейтинг облигациям присвоен в сентябре 2016г.), от агентства Moody's на уровне B1 (присвоен в сентябре 2016г.), составляет консолидированную отчетность по МСФО на полугодовой основе (с 2016г. аудитор – «KPMG», до этого – «PwC»).

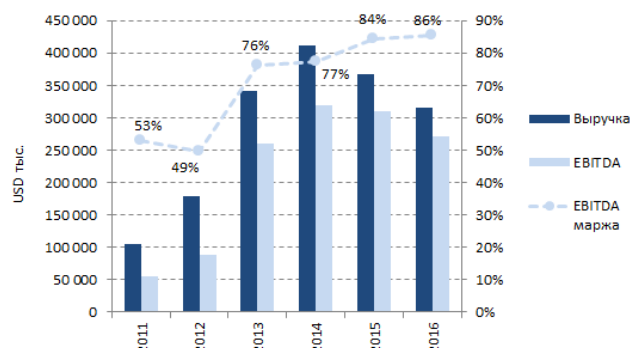
Компания была образована в 2010г. на базе имевшихся на тот момент активов «O1 Group» в сфере недвижимости. В результате активного развития «O1 Properties» в течение 2011-2016гг. компании удалось увеличить свои активы в 2,5 раза, а капитал на 50%; Компания пользуется значительным доверием со стороны кредиторов / инвесторов, в результате чего она успешно кредитруется в крупнейших российских и зарубежных банках, включая Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, Unicredit, Aareal Bank, PPF Банка и т.п. В сентябре 2016г. Компания с переподпиской разместила 5-летние еврооблигации на сумму USD 350 млн. с купоном 8,25% со значительным спросом со стороны в т.ч. иностранных инвесторов. Средства от еврооблигаций были направлены на частичное рефинансирование банковских кредитов, что позволило Компании продлить срок кредитов на улучшенных условиях, понизив средневзвешенную ставку на 0,3%. Также в феврале и в мае 2017г. Компания выпустила долларové облигации на сумму USD 335 млн. и USD 150 млн. под 7% и 6% соответственно, средства от выпусков были также направлены на частичное рефинансирование долга. При этом «O1 Properties» сохраняет долговую нагрузку на уровне менее 70% LTV (умеренный рост показателя в 2014-2016гг. связан с эффектом отрицательной валютной переоценки на капитал компании при сохранении неизменного долгового портфеля, а также с понижением стоимости недвижимости в связи с макроэкономической ситуацией).

На текущий момент компания владеет и управляет 15 высококачественными офисными зданиями в центре Москвы (в основном в пределах Садового кольца) общей арендной площадью 584 тыс. кв. м., которые оцениваются в USD 3 700 млн. (стоимость объектов на конец 2016г. подтверждена одной из ведущих зарубежных оценочных компаний – «CB Richard Ellis»). Бизнес «O1 Properties» характеризуется стабильной



выручкой и операционными денежными потоками от арендных платежей, которые основаны на 85% загрузке объектов арендаторами, номинированными в USD арендными договорами со средним сроком погашения 4,0 года, а также диверсифицированной базой арендаторов (более 50 компаний) высокого кредитного качества (порядка 70% арендаторов – международные корпорации, такие как PwC, Deloitte, Volkswagen, McKinsey, Phillip Morris, GE, LG, Nokia, Citibank, оставшиеся 30% - российские компания, включая Славнефть, АиФ, Росатом, FESCO, Кордиант, Совкомфлот и др.).

Выручка и EBITDA «O1 Properties» с 2011 по 2016гг. выросли в 3,0 и 5,0 раз, достигнув USD 316 млн. и USD 271 млн. соответственно. При этом несмотря на некоторое снижение выручки в 2015-2016гг. компании удалось за счет еще большего сокращения издержек повысить рентабельность EBITDA до рекордных значений в 84-86%.



В 2014г. владельцами суммарно 30% акций «O1 Properties» стали такие известные и крупные компании как «ИСТ Групп» (владеет банком «ФК Открытие», «Полиметалл» и др.), а также Goldman Sachs, что подтверждает надежность компании, а также имеющийся высокий интерес со стороны внешних инвесторов. Вхождение данных инвесторов позволило «O1 Properties» привлекать фондирование на более выгодных условиях, а также внедрять лучшие практики корпоративного управления (в СД компании входят 3 независимых директора). В конце 2015г. новыми миноритарными акционерами «O1 Properties» в результате допэмиссии акций стали владельцы «Forum Properties» Андрей Баринский и Владимир Зубрилин.

С 2014г. по 2016г. «O1 Group» владела 26% акций публичной компании «CA Immo», специализирующейся на инвестициях в офисную недвижимость в странах Центральной и Восточной Европы с рыночной капитализацией около EUR 1,7 млрд. В середине 2016г. Группа успешно реализовала весь пакет акций за 604 млн. евро акционерам другой публичной австрийской компании - «Immofinanz», получив в итоге чистую прибыль от продажи пакета в размере более 100 млн. евро.

«O1 Group» владеет 19% в девелопере элитной жилой недвижимости в Москве и странах Европы - Vesper. Портфель компании включает 11 проектов в том числе в Германии.

Также в портфель инвестиций «O1 Group» входит загородный Пансионат для пожилых людей в Московской области. Территория пансионата (19,5га) находится в собственности Компании. Реализация разных очередей проекта запланирована в 2016-2020гг.

Активы в сфере финансов

«O1 Group» с 2013г. является владельцем НПФ «Телеком-Союз» и НПФ «Будущее» (объединенный фонд, получившийся в результате слияния НПФ «Стальфонд» и НПФ «Благосостояние ОПС», а также НПФ «Уралсиб» и НПФ «Наше Будущее», присоединенных в течение 2016г.). В июне 2016г. группа также приобрела – НПФ «Образование», а в феврале 2017г. – НПФ «Социальное Развитие».

Данные пенсионные фонды входят в число крупнейших в РФ, аккумулируя в совокупности порядка 304 млрд. руб. средств пенсионных накоплений (12,8% рынка пенсионных накоплений НПФ) и 32 млрд. руб. средств пенсионных резервов граждан (2,9% рынка) по состоянию на 31 марта 2017г. В свою очередь НПФ «Будущее» является 2-м по величине пенсионных накоплений среди НПФ, а НПФ «Телеком-Союз» - 7-м по величине пенсионных резервов. Все НПФ Группы в течение 2015-2016гг. вступили в Систему гарантирования прав застрахованных лиц.

В 2016г. «O1 Group» объединила свои пенсионные фонды под специальной холдинговой компанией «Финансовая Группа Будущее», IPO которой на 20% акций было успешно проведено в октябре 2016г. на московской бирже. В результате IPO «O1 Group» смогла привлечь от институциональных и частных инвесторов около 12 млрд. руб., при оценке всей финансовой группы в 60 млрд. руб. или 20% от суммарных активов НПФ.

Прочие инвестиции

В 2014-2015гг. «O1 Group» вышла на рынок венчурных инвестиций проинвестировав в фонды Buran Venture Capital I & II. Фонды специализируются на инвестициях в технологические и интернет компании в Восточной Европе, России, СНГ и Израиле, такие как Shazam, Ponominalu.ru, Dashboard Systems и тд.