



Student

depot

PROJEKTOWANIE I REALIZACJA
WYKONANIE PRAC

Student depot

Finansowanie
Projektów

G R I F F I N
R E A L E S T A T E



Agenda

1. O Student Depot 3
2. Krótko o finansowaniu inwestycji w nieruchomości 7
3. Typowe zabezpieczenia 12
4. Finansowanie deweloperskie 13
5. Finansowanie inwestycyjne 14
6. Inne cechy finansowania nieruchomości 15
7. Business Case 16

Co to jest Student Depot?

1. Platforma prywatnych akademików
2. Działająca na razie na rynku polskim
3. Na razie w 5 miastach (ośrodkach akademickich) Polski
4. JV Kajima i GRE
5. Największy operator prywatnych akademików (2k miejsc)

Student depot

Wiodąca w Polsce platforma prywatnych akademików PREMIUM



Warsaw Foxtrot – room after home staging

STUDENT HOUSING PLATFORM – Company Overview

- Student Depot was founded in Q4 2014 and is currently the largest private student housing operator and developer in Poland.
- The company currently operates four student houses in Łódź, Lublin, Poznań and Wrocław with 1,554 beds. Additional 516 were completed in September 2019 in the Warsaw Foxtrot project.
- Next development project, with 364 beds is being built in Gdańsk. It will increase Student Depot’s offering to ca. 2,440 beds in total by Q3 2020.
- The company intends to have approximately 10k beds under management across 20-25 properties in Poland by Q3 2025. The targeted new projects are to be located in close vicinity of university campuses, public transportation and entertainment areas.

Internet
Fast and available in the entire building.

Security
24/7 building security

Gym
To make sure you stay fit and feel good. For free!

Grocery

Laundry room

Parking lot

Common areas
To relax and integrate - they will be available for you starting from 2018!

Local team
Always ready to help.

At Student Depot we have everything you need!

Klienci Student Depot

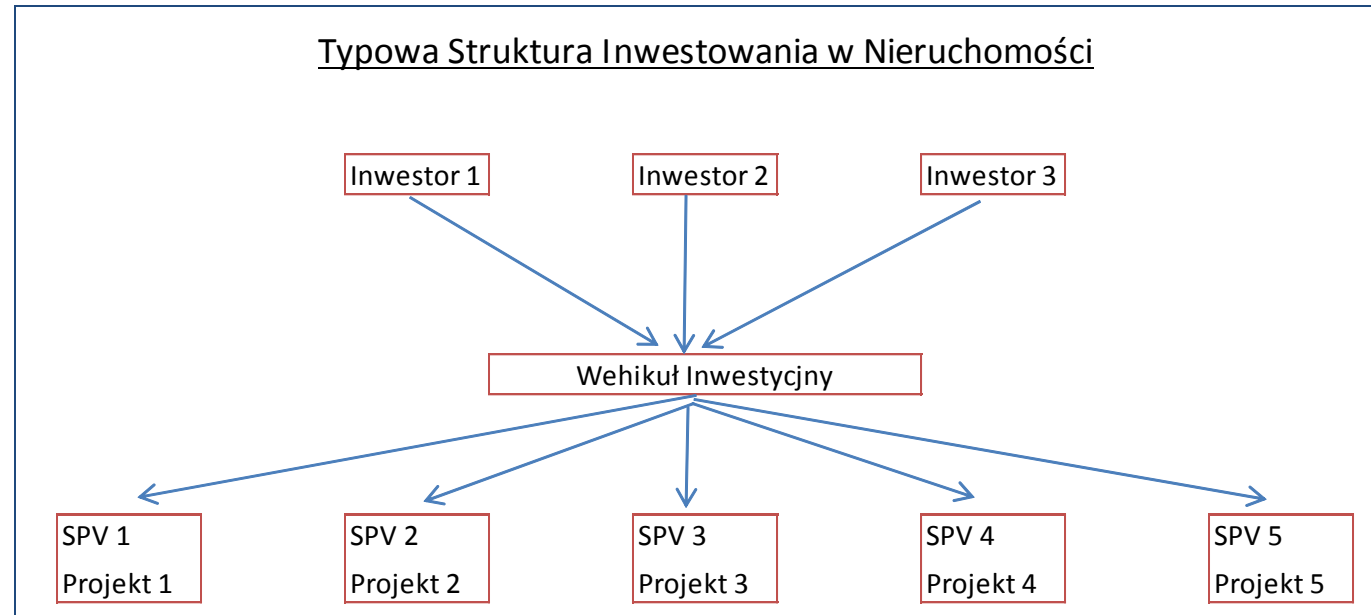
Poznan, 10.10.2019, impreza w klubie „na dole”



Lublin, 10.10.2019, karaoke party



Finansowanie inwestycji w nieruchomości



Wielkość rynku

Wielkość transakcji na rynek nieruchomości

1. I półrocze 2019 * Europa * 114 mld EUR (spadek)
2. CEE 5 mld EUR
3. Polska 2.5 mld EUR

Czym finansujemy oprócz własnego kapitału?

1. Kredyt bankowy (najbardziej popularne)
2. Obligacje
3. JV
4. kombinacje powyższych, GW

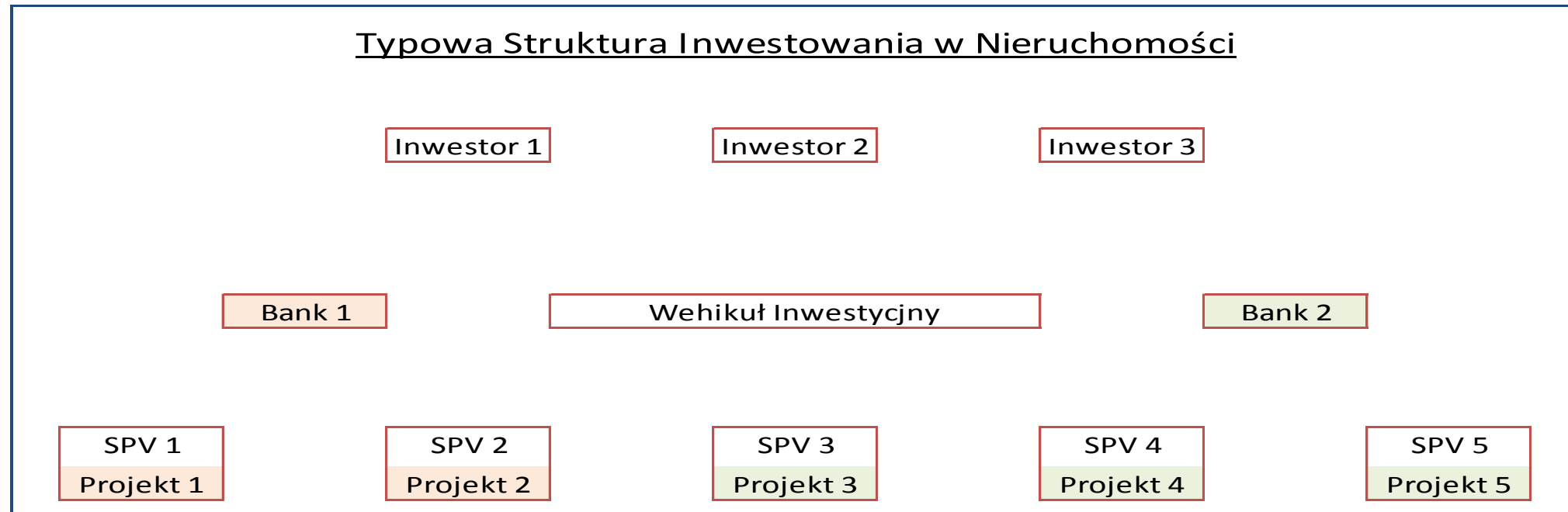
Co finansujemy?

Albo budowę/wytworzenie inwestycji albo działającą inwestycję (albo znowu kombinacja powyższych).

Na co liczymy w inwestycjach w nieruchomości:

1. Stabilna generacja cashflow (kupujemy „generator gotówki” czyli na przykład nowowytbudowany budynek biurowy w centrum, w pełni wynajęty wiarygodnym najemcom na wiele lat)
2. Wzrost wartości inwestycji (kupujemy starszy obiekt, wydajemy na „podrasowanie”, wynajmujemy po wyższych stawkach niż były możliwe do uzyskania uprzednio i sprzedajemy z zyskiem)
3. Kombinacje powyższych

Finansowanie na poziomie projektów



Typowe zabezpieczenia

1. Hipoteka na nieruchomości
2. Zastaw na udziałach, rachunkach bankowych
3. Cesje z umów najmu, ubezpieczenia
4. Podporządkowanie finansowania ze strony inwestorów
5. DSRA

Inne warunki i kowenanty – finansowanie deweloperskie

Finansowanie deweloperskie czyli kredyt budowlany

Do udzielenia finansowania: a) raport z prawnego DD pokrywający tematy środowiskowe, najważniejsze kontrakty oraz ubezpieczenia; b) raporty ekspertów typu „feasibility study” czy wycena przyszłej wartości projektu.

Do uruchomienia: bank monitor (niezależna firma inżynierska) potwierdza udział własny inwestora i okresowo wartość prac na finansowanym projekcie; zapewnia bank „że na budowie dzieje się zgodnie ze sztuką” i rekomenduje bankowi uruchomienie kolejnych transz finansowania.

Kowenanty: LTC (loan to cost)

Inne cechy: ograniczony czas realizacji projektu/dostępności finansowania
spłata po przez sprzedaż projektu albo konwersję na dług inwestycyjny

Inne warunki i kowenanty – finansowanie inwestycyjne

Kowenanty:

LTV (loan to value; value na podstawie wycen rzeczoznawców)

DSCR (historic & forward looking)

WALT (średnia długość najmu) – zależy od fragmentu rynku, ale zazwyczaj bank nie chce finansować

Occupancy, czyli poziom wynajęcia. Jego spadek jest sygnałem „kłopotów” nieruchomości.

Inne cechy: niska amortyzacja ze spłatą balonową na końcu finansowania

Inne wymagania

Zabezpieczenia stopy procentowej i FX (przy niedopasowaniu walut finansowania i źródeł spłaty)

Kluczowe warunki stosowanych umów najmu (typ umowy [koszty utrzymania nieruchomości obciążają najemców], minimalny okres umów, minimalny poziom czynszu)

Capex Account (zabezpieczenie źródła przychodów) – obowiązkowe odkładanie części generowanych przychodów na utrzymanie/remontowanie nieruchomości

Umowy z Property Managerem i Asset Managerem – nie ma zmiany bez zgody banku, podmioty znane bankowi, o stosownej reputacji

Business Case – finansowanie „studenckie”

Przychody generowane w PLN

Inwestorzy i bank – finansowanie w EUR

IRS + FX

Tenor: 5yrs

Kredyt inwestycyjny + budowlany z określonymi warunkami konwersji