

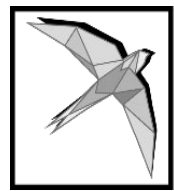
Инфраструктура
России

iKS
CONSULTING

**ОНЛАЙН-КОНФЕРЕНЦИЯ
«ЦОД. ШЕЛКОВЫЙ ПУТЬ»**
19 октября 2021 года

**Финансовые инструменты и решения
для инвесторов в дата-центры**

КОНФИДЕНЦИАЛЬНО

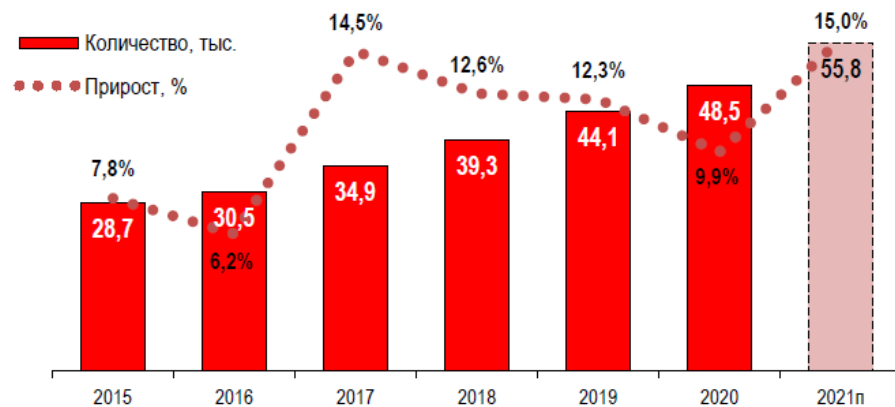


Основные предпосылки рынков ЦОД

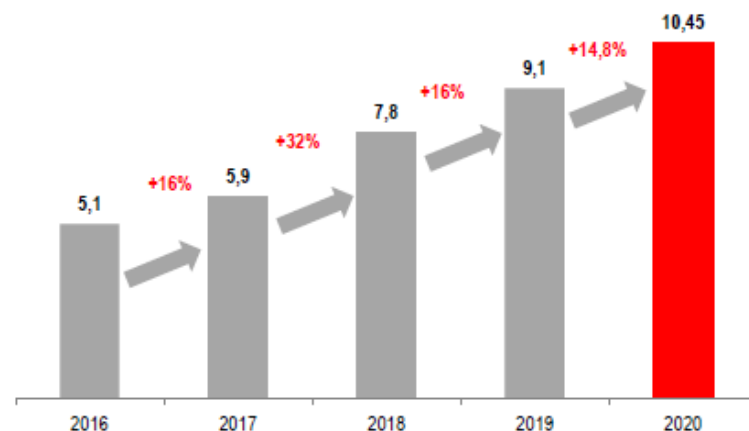
Россия, Казахстан, Узбекистан, Киргизия, Армения

Для рынков ЕАЭС характерны высокий спрос, дефицит предложений, рост инвестиций. Наблюдается динамика к усилению позиций крупных игроков (сделки M&A), столицецентричность и интерес к альтернативным механизмам инвестиций

Динамика роста рынка ЦОД на примере рынков России и Казахстана



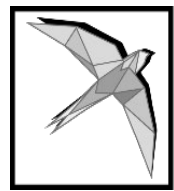
Источник: iKS-Consulting



Источник: iKS-Consulting

Ключевые тезисы для инвестора в рынок ЦОД:

- ✓ Стабильный рост рынка
- ✓ Столицецентричность
- ✓ Дефицит продукции
- ✓ Высокий порог входа
- ✓ Отсутствие альтернативных механизмов инвестирования



Финансовые показатели дата-центров на примере России и Казахстана

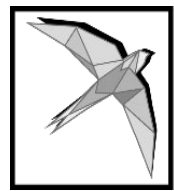


**Характерные особенности рынка ЦОД в России и странах ЕАЭС:
высокая маржинальность (IRR > 20%) при высоких порогах входа в
проект, для каждого рынка свойственна своя специфика
соотношений цена / объем финансирования / возврат инвестиций**

РОССИЯ (проекты 3000 + стоек)	
Стоимость	90-125 млн долл.
Финансирование	<ul style="list-style-type: none"> • 70% - банк кредит • 30% - инвестор (фонд)
Срок инвестирования	10 лет
Окупаемость	5,0 лет (рынок 4-6 лет)
IRR	21,5% (рынок 18-25%)
NPV	> 92 млн долл.

КАЗАХСТАН (проекты до 500 стоек)	
Стоимость	100 млн долл.
Финансирование	<ul style="list-style-type: none"> • 50% - кредит, лизинг • 50% - инвестор (фонд)
Срок инвестирования	10 лет
Окупаемость	2,5 лет (рынок 1,5-3 лет)
IRR	40% (рынок 18-25%)
NPV (? Прогноз)	>200 млн долл. (300-450)

СНГ ЕАЭС (проекты 1000 + стоек)	
Стоимость	60-100 млн долл.
Финансирование	<ul style="list-style-type: none"> • До 93% - банк кредит • 7 %- инвестор (фонд)
Срок инвестирования	7-11 лет
Окупаемость	5,0 лет (рынок 4-6 лет)
IRR	18-25%
NPV	Равен инвестициям



Современный финансовый рынок предлагает большой перечень финансовых решений и инструментов для инвестирования в рынок ЦОД:
фонды, банковское кредитование, выпуск облигаций, хеджирование

Фонды:

1. **Офшорные нерегулируемые**

(наиболее популярный способ инвестирования)

- Офшорные компании
- LP – Limited partnership
- LLC

2. **Фонды регулируемые**

Mutual Funds, ЗПИФ (наиболее прозрачные и прогнозируемые, надежные)

Облигации:

- ✓ Доступны после запуска объекта ЦОД, либо после заключения дог. аренды
- ✓ Ниже ставки, больше суммы
- ✓ Независимость заемщика от кредиторов

Кредитование:

- ✓ Проектное финансирование строительства
- ✓ Обратное кредитование

Хеджирование:

- ✓ Закрытие валютных (курсовых) рисков
- ✓ Закрытие процентных рисков (измен %-ставки)
- ✓ Закрытие рисков продаж (форвард, опцион на право аренды)

Инвестиция в «ЦОД КАК УСЛУГА»

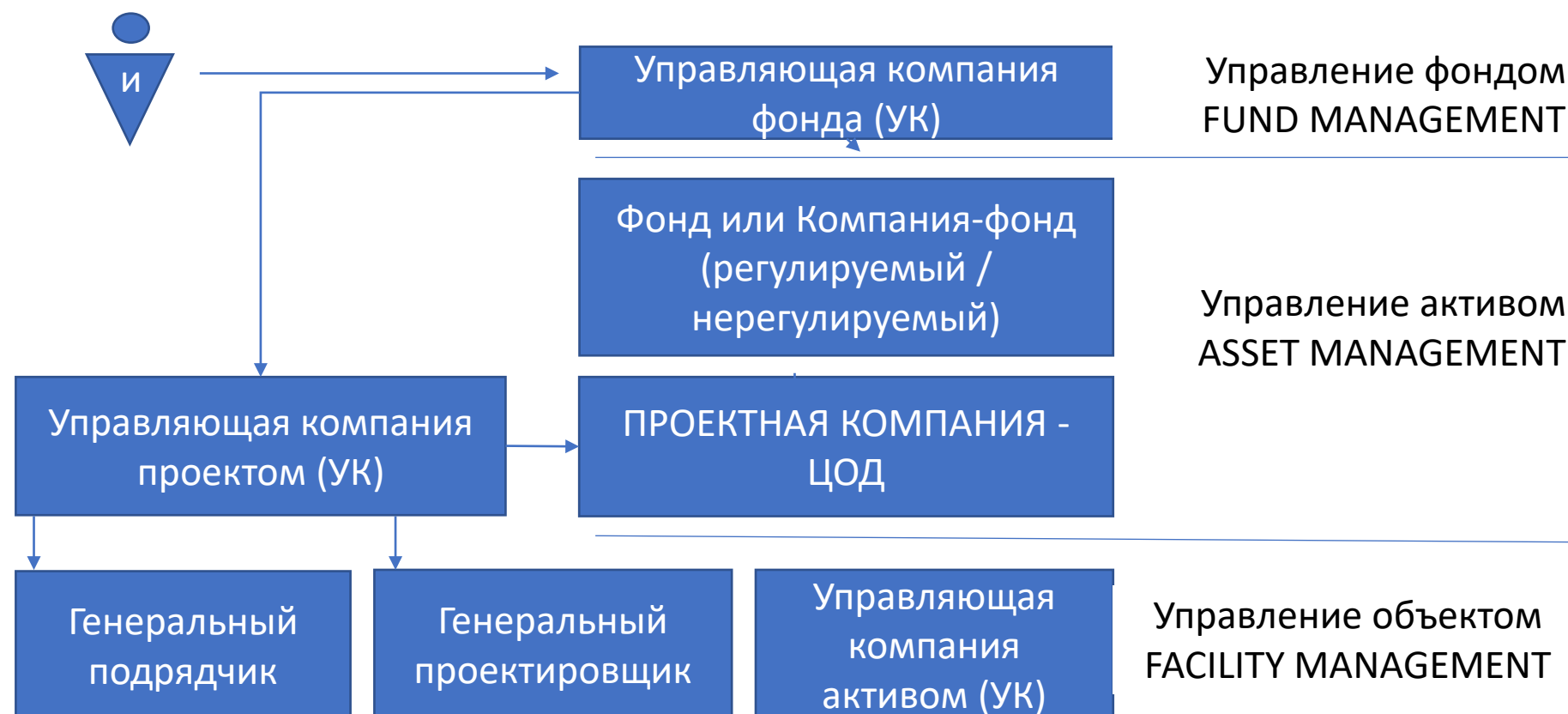
Общая Структура: ИНВЕСТОР - УПРАВЛЯЮЩИЙ («ЦОД КАК ИНВЕСТИЦИЯ»)

Услуга «под ключ» для ИНВЕСТОРА

- ✓ Один договор- управление инвестицией
- ✓ создание личного фонда
- ✓ управление фондом
- ✓ создание и управление проектной компанией
- ✓ Ген. проектировщик и подрядчик

Варианты юрисдикций для создания фондов:

Россия, Казахстан, США, Гонконг, Ирландия, Великобритания, Кипр, Люксембург, Швейцария, Гернси, Британские виргинские остров



Создание фонда под проект ЦОД открывает для инвестора новые возможности, недоступные при применении стандартных финансовых инструментов: кредита, акционерного финансирования, прочее

Фонды:

1. Офшорные нерегулируемые

(наиболее популярный способ инвестирования)

- Офшорные компании (популярны Кайманы, Бермуды, BVI)
- LP – Limited partnership – Ирландия, Великобритания (объединение офшоров, но в оншорной стране – облегчает банкинг)
- LLC – в офшорной зоне – Делавэр (США), Гонконг

2. Фонды регулируемые*

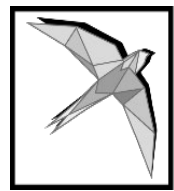
Mutual Funds, ЗПИФ (наиболее прозрачные и прогнозируемые, надежные) – регулируются госорганами или центробанками:

в России - Банк России, в Казахстане - Национальный Банк Республики Казахстан, Гонконг - SFC, США - SEC

Варианты структурирования фондов без налогов у источника:

- ✓ **фонд как обособленное имущество** позволяет избежать двойного налогообложения (Россия, Казахстан, Франция, США)
- ✓ **фонд как компания** позволяет привлекать финансирование напрямую (БВО, Кипр, Гонконг, Ирландия, США)

* - возможны другие варианты фондов, включая регистрацию в российских офшорных зонах



Банковское кредитование или облигации

Альтернативные способы привлечения финансирования

Современный финансовый рынок предлагает два альтернативных решения для привлечения финансирования в проект ЦОД

Кредит:

- ✓ **Доступный объем финансирования** – до 70% в РФ, до 90% в странах ЕАЭС
- ✓ **Требование залога** (доля в проекте, оборудование, з/у, прочее)
- ✓ **Доступен после финансирования** со стороны заявителя (от 3-5% от CAPEX'a)
- ✓ **Отсрочка платежей*** (grace period) – до 2х лет
- ✓ **Срок привлечения кредита** – от 2-х мес. с даты подачи заявки
- ✓ **Срок кредитования** – 7-10 лет (определяет банк)

Облигации:

- ✓ **Различные сценарии** – (не)обеспеченные, с (без) обращением на вторичном рынке
- ✓ **Доступный объем финансирования** – до 100% при достаточном кредитной рейтинге
- ✓ **Требование залога** (не обязательно)
- ✓ **Доступен до начала финансирования проекта** при достаточном кредитной рейтинге эмитента (например, если заключен дог. аренды)
- ✓ **Платежи по «телу» отсутствуют** (по желанию)
- ✓ **Процедура выпуска облигаций** – от 1-х мес. с даты подачи заявки
- ✓ **Срок погашения**** – 1-10 лет (определяет эмитент)

* - отсрочка только по телу кредита

** - регулярные купонные платежи и наличие офферты улучшают привлекательность для покупателей

Хеджирование валютных рисков

Высокая доля валютной составляющей в проектах ЦОД – до 70% бюджета – требует от инвестора учитывать валютные риски. Финансовый рынок предлагает различные механизмы минимизировать (хеджировать) валютные риски инвестора

Валютные риски:

- ✓ **До 70% бюджета – валютная составляющая**
- ✓ **Срок реализации проекта – до 2-х лет**
(планирование валютных операций с отсрочкой платежей более 1,5 лет)
- ✓ **Курсовая нестабильность**, высокая волатильность, непредсказуемость курсов валют
- ✓ **Риски в задержке в цепочках поставок** – риск роста цены, увеличения срока реализации проекта

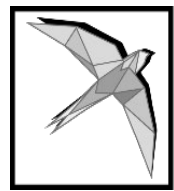
Механизмы хеджирования:

Внебиржевые

- ✓ **Договор форвардный** (купли-продажи в будущем)
- ✓ **Договор деривативный** (своп, опцион)
Контракт с банком или ИК, способ расчетный и поставочный.

Биржевые

- ✓ **Биржевой фьючерсный договор**
- ✓ **Договор деривативный** (своп, опцион)
Требование к удержанию ~15% + риск маржин-колл.
Выход на биржу через брокера. Способ расчетный



Основные риски акционеров и инструменты закрытия

Прочие риски для акционеров также требуют внимания и работы «на упреждение»

РИСК

РЕШЕНИЕ

Риск генподрядчика и проектировщика

банковская гарантия или страховка

Риски корпоративного управления общества

назначение независимой сторонней УК

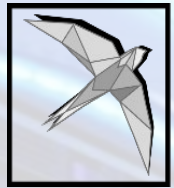
Риск акционерных конфликтов

корп. договор + устав + правила фонда (разделение долей на уровне фонда, а не Общества)

Покупатели (арендаторы)

форвардный договор на продажу (аренду)

Применение фонда, совокупности различных финансовых инструментов, профессионального Управляющего (Fund Manager) - высокий уровень корпоративного управления и снижение рисков для Инвестора



Инфраструктура
России

iKS
CONSULTING

ЦОД КАК ИНВЕСТИЦИЯ

услуга «под ключ»

Офис Инфраструктура России

Контакты:

Проектный офис «Инфраструктура России»

inruss.ru

stas@inruss.ru

ivan@inruss.ru