

27,7 млрд руб.

Стоимость портфеля недвижимости на 30 июня 2021 года

430

Количество арендаторов

18

Реализованных проектов

35 млн

Посетителей в год

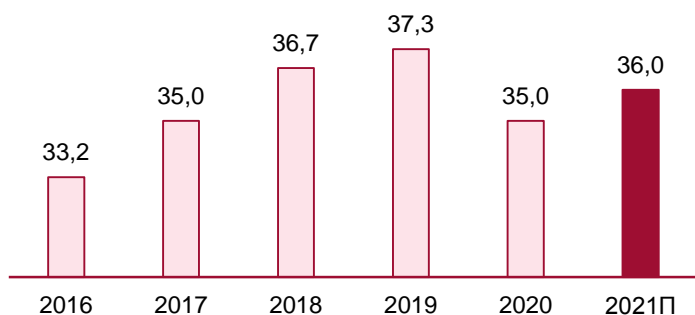
16

Объектов собственности

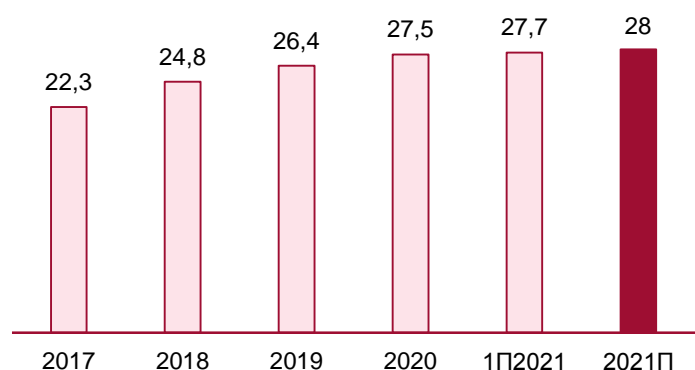
13

Действующих торговых центров

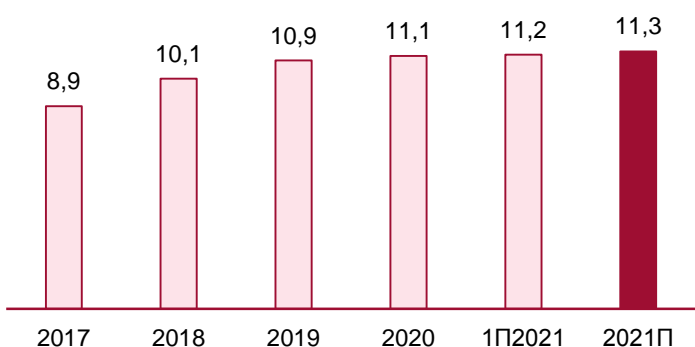
Посещаемость (млн чел./год)



Динамика портфеля недвижимости (млрд руб.)



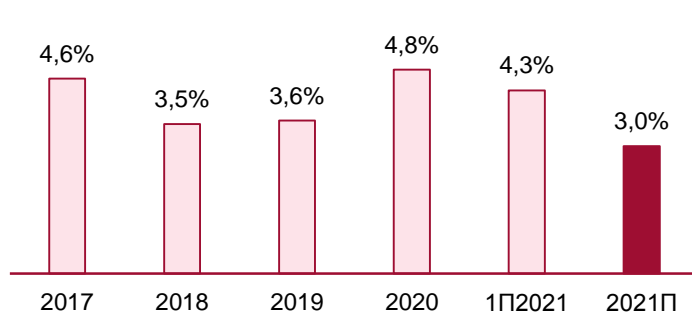
Динамика чистых активов (млрд руб.)



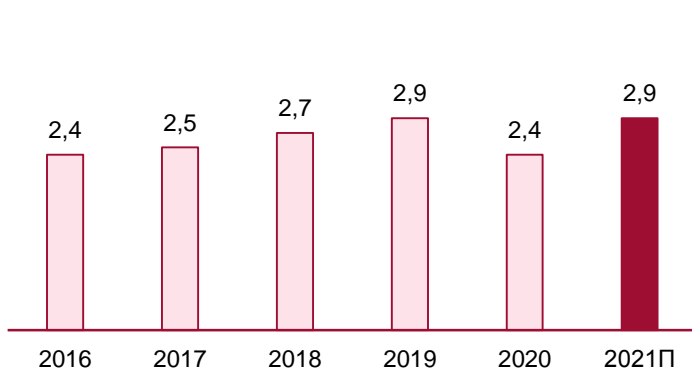
О Компании

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – компания, владеющая и управляющая портфелем коммерческой недвижимости в Москве, расположенных в местах с высоким пешеходным трафиком около метро на транспортных узлах и вблизи жилых домов
- В собственности находятся 16 объектов, из них 13 торговых центров, в т.ч. ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТДК «Тульский» и др.
- Компания имеет рейтинг BBB(RU) от НРА и BBB-(RU) от АКРА. Прогноз «Стабильный»
- Первый в России эмитент зеленых облигаций (2 выпуска) в сфере недвижимости, в т.ч. верифицированных по новым правилам Московской биржи
- Компания реализует девелоперский проект по строительству МФК West Mall на западе Москвы. В октябре 2021 года начаты работы на площадке.

Вакантность лотов для аренды (%)



Динамика выручки (млрд руб.)



Наиболее долгосрочные арендные отношения

В среднем 15 лет



1,42 млрд руб.
ЕВИТДА за 1П2021 года
+ 66% к показателю
прошлого года

+16%
Увеличение
посещаемости
к показателю
прошлого года

11,2 млрд руб.
Стоимость чистых
активов
на 30 июня 2021 года

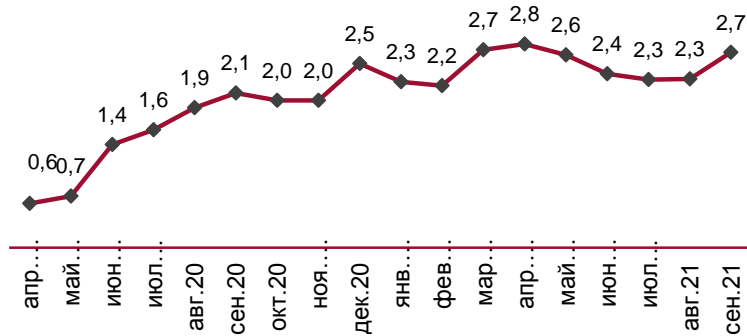
1,412 млрд руб.
Выручка за 1П2021
+ 24% к показателю
прошлого года

4,3 %
Вакантность на
30.06.2021
-53% к показателю
прошлого года

+19
Новых арендаторов
за 1П2021 года

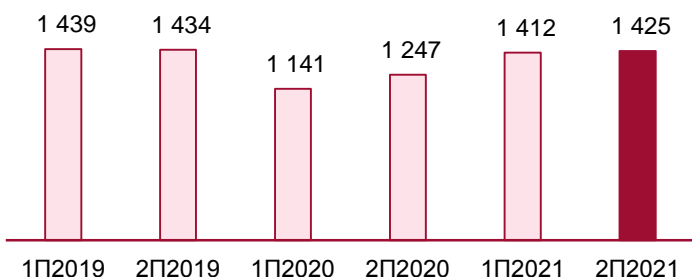
Восстановление посещаемости (млн чел.)

Посещаемость в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» за 1 полугодие 2021г. увеличилась на 16,5% по сравнению с 1 полугодием 2020г., несмотря на небольшое снижение посещаемости в июне, что стало следствием введения QRкодов и традиционной сезонности. В 2021 году ожидается восстановление посещаемости до уровня 2019 года.



Выручка (млн руб.)

Выручка Компании показала существенный рост (+24%) относительно аналогичного параметра первого полугодия 2020г., полностью восстановившись после коронакризиса. Наибольший рост продемонстрировала выручка ТРК «Москворечье» (+47%), ТРК «Перово МОЛЛ» (+41%) и ТК «Галерея Аэропорт» (+28%).

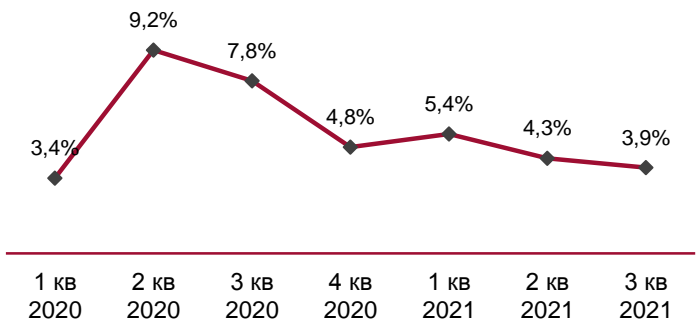


Факторы устойчивости Компании

- Компания фокусируется на потребительском секторе – одном из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающихся и растущих
- Рост стоимости чистых активов (+10% к показателю предыдущего года) обусловлен увеличением чистой прибыли в первом полугодии 2021 г.
- Выручка Компании показала существенный рост (+24%) относительно аналогичного параметра 2020 г.
- Карантин пришелся на относительно низкий для торговых центров сезон, посещаемость уровня начала 2020 года восстановилась в четвертом квартале 2020 года
- Текущая инвестиционная стоимость объектов – 27,7 млрд руб. (95% площадей – торговые, 5% – офисные площади)
- Размер объектов (5-50 тыс. кв. м) и количество арендаторов (40-120 в каждом ТЦ) обеспечивает низкую вакантность лотов для аренды (4,3% на 30.06.2021 года)

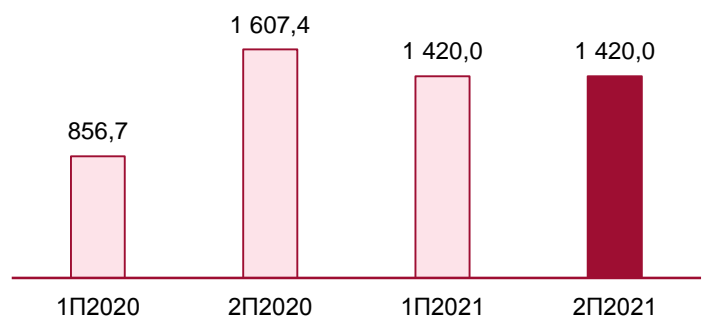
Устойчивый уровень вакантности лотов (%)

Торговые центры Компании исторически имеют уровень вакантности ниже рынка. Вакантность в торговых центрах на 30 июня 2021 года составила 4,33%.



ЕВИТДА (млн руб.)

На фоне восстановления основных операционных показателей Компании параметр ЕВИТДА продемонстрировал впечатляющий рост, увеличившись на 66% относительно первого полугодия прошлого года.



4,89 млрд руб.
Выплачено по
облигациям
за 2020 и 2021 г.

3,2 млрд руб.
Одобрено проектное
финансирование
West Mall

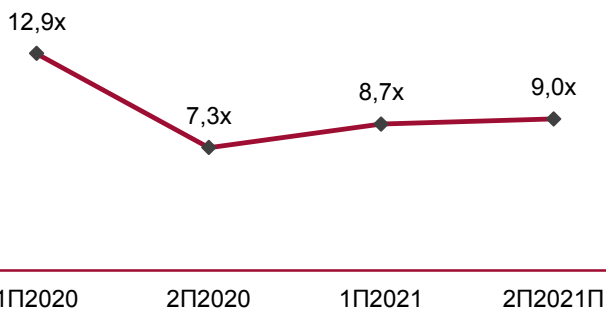
54 %
LTV (по р.с. МСФО)
на 01.09.2021 г.

80 %
Доля долгосрочного
долга
на 30.09.2021 г.

2,9 млрд руб.
Потенциальное
увеличение лимитов
по кредитам

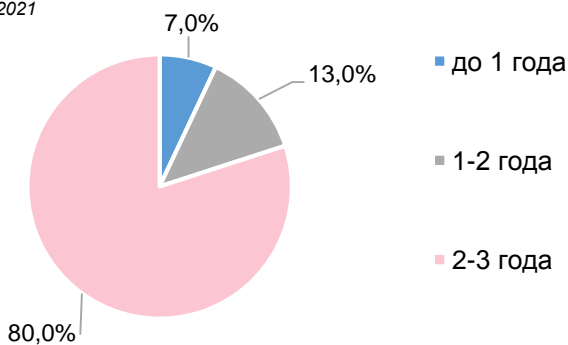
8,7x
Долг/ЕБИТДА
на 30.06.2021 г.

Динамика Чистый долг/ЕБИТДА



Комфортный срок погашения долга

по состоянию
на 30.09.2021



Облигации

- В обращении 6 выпусков облигаций на сумму 10 млрд. руб.
- Погашены 4 выпуска облигаций на сумму 2,8 млрд. руб.
- В октябре 2021 г. планируется размещение нового выпуска на сумму 1,2 млрд. руб. Цель выпуска:
 - 700 млн. руб. - на рефинансирование текущего выпуска 4B02-07-71794-H-001P (дата погашения 30.10.2021, сумма погашения - 700 млн. руб.)
 - 500 млн. рублей будут направлены на увеличение и модернизацию текущего портфеля недвижимости

Факторы долговой устойчивости

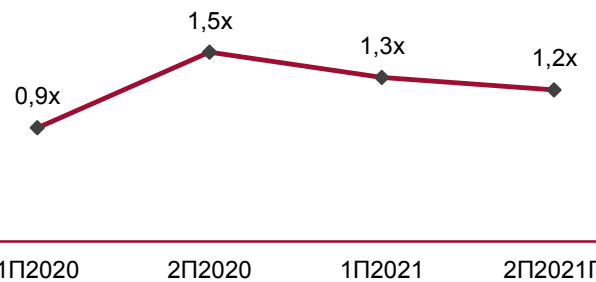
- Компания сотрудничает с крупнейшими банками (Сбербанк, ВТБ, ПСБ, ГПБ), что позволяет привлекать и рефинансировать средства на наиболее выгодных условиях
- На конец первого полугодия 2021г. показатель Чистый долг/ЕБИТДА снизился до 8,7 в основном за счет расходов на финансирование West Mall.
- На текущую дату предодобрены условия по 2м торговым центрам. Потенциальная сумма рефинансирования за счет уже погашенного банкам тела основного за несколько лет + за счет роста капитализации составляет от 2,9 млрд рублей до 3,8 млрд. рублей

Ликвидность (млн руб.)

дата	млн руб.
30.09.2021	392,5
30.06.2021	529,1
31.12.2020	729,1
30.06.2020	348,5

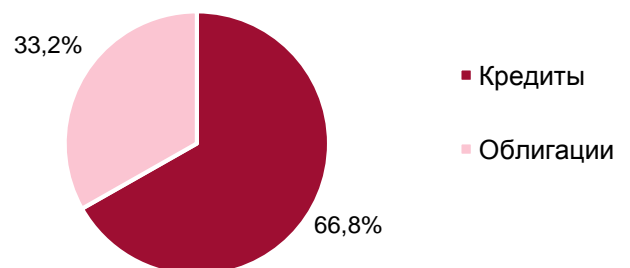
Покрытие процентных платежей

ЕБИТДА/процентные платежи



Оптимальная структура долга

по состоянию
на 30.09.2021



Городской центр нового поколения West Mall

4 млрд руб. Объем инвестиций
30,0 тыс. кв. м Общая площадь
16-20% IRR

Текущий статус:

Одобрено проектное финансировано со стороны одного из крупнейших государственных банков
В октябре 2021 года начаты работы на площадке

Открытие: II полугодие 2022 г.