

«Стратегия Роста. Новый выпуск облигаций»

19 октября 2021 года

Текущие операционные и финансовые показатели

(по состоянию на 30.09.2021)



27,7 млрд рублей
стоимость
портфеля недвижимости



430
арендаторов



18
реализованных
девелоперских проектов



35 млн
посетителей в год

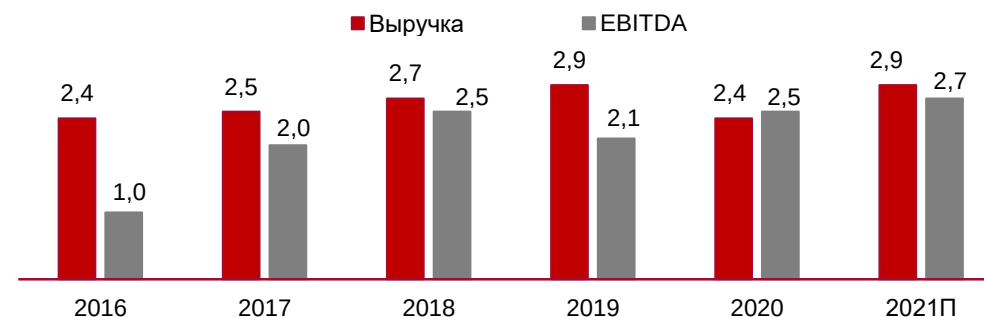


16
объектов
в собственности

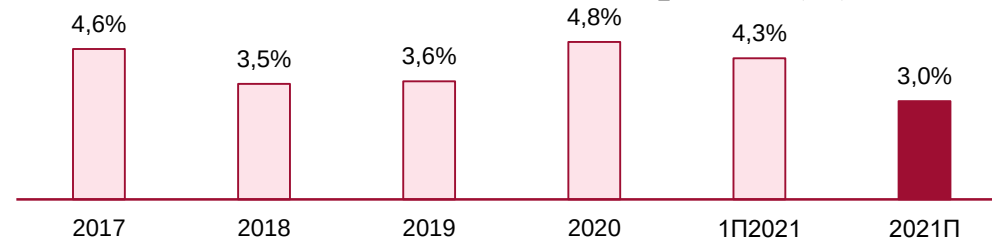


13
действующих
торговых центров

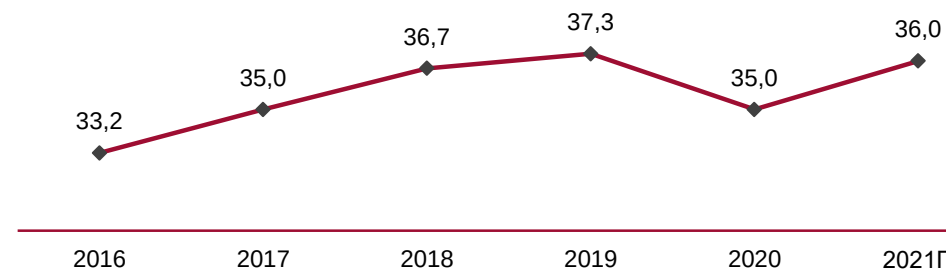
Динамика выручки и EBITDA (млрд. руб.)



Вакантность лотов для аренды (%)



Посещаемость (млн. чел./год)



Стратегия Роста

- Развитие и обновление портфеля недвижимости
- Редевелопмент и строительство
- Фондирование рефинансирования и роста
- Трансформация в публичную компанию

Драйверы Роста

- Рекордные темпы и объемы строительства жилья
- Развитие ТПУ и транспортной инфраструктуры, включая метро и МЦК
- Развитие и масштабирование сетевого ритейла, особенно по франшизе
- Стабилизация доходов населения после начала пандемии, увеличение потребления
- Рост инфляции

Инвестиционная программа (2021-2025)

- Строительство, покупка и редевелопмент недвижимости в Московском регионе
- Ежегодно: покупка и стройка - **2-3** объекта, продажа - **1** объект
- Общий объем инвестиций - **60 млрд. руб.** за 5 лет
- Объем заимствований - **47,145 млрд. руб.** включая Equity
- Прирост выручки - **8 млрд. руб/год**
- Прирост стоимости активов - **79 млрд. руб.**
- Долг/EBITDA - **менее 6**
- IRR по портфелю - **20-25 %**



«Программа РЕ» – комплекс мероприятий по редевелопменту, реновации, реконцепции и модернизации не соответствующих современным требованиям торговых центров и перевод их в новый, популярный для потребителя и арендатора формат, с целью повышения дохода и стоимости объекта. Редевелопмент осуществляется с применением 62 зеленых технологий.

Проведена модернизация 13 объектов ФПК «Гарант-Инвест»

ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
АЭРОПОРТ

Посещаемость: + 11%
Рост доходов: + 12,3 %

РП РИТЕЙЛ ПАРК Ритейл Парк
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Посещаемость: +44%
Рост доходов: + 16 %

ПЕРОВО МОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Посещаемость: + 448%
Рост доходов: + 49 %

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ

Посещаемость: + 37%
Рост доходов: + 30 %

 **Смолл** Сеть районных торговых центров

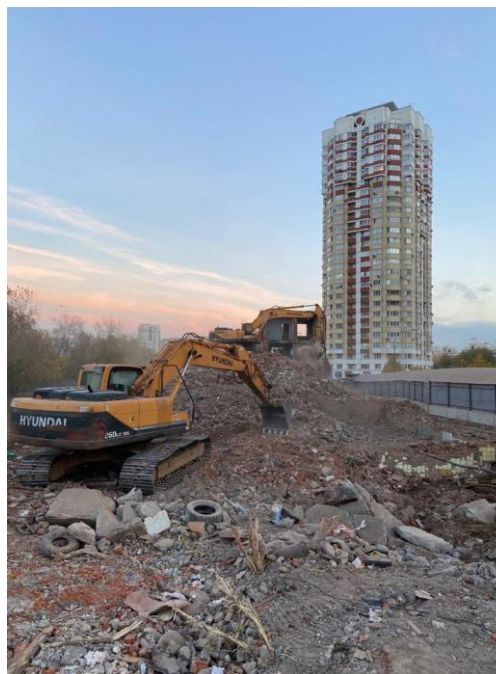
Посещаемость: + 150%
Рост доходов: + 35 %



Гарант-Инвест

Начались работы на площадке WEST MALL

Многофункциональный комплекс в ЗАО г.Москвы (Б. Очаковская, д.1)
с применением 62 зеленых технологий и сертификацией по BREEAM



Начало строительства: Октябрь 2021г.

Окончание: 4 квартал 2022 года

Объем инвестиций: 4 млрд. руб.

Вложено ФПК «Гарант-Инвест»: 1,2 млрд. руб.
(на 18.10.2021)

Кредит крупного банка: 3,2 млрд. руб.

IRR: 16 - 20 %

Добавленная стоимость: 2,3 млрд. руб.

Выручка: 770 млн.руб./год

4,89 млрд. руб.

Выплачено по облигациям
за 2020 и 2021 г.

2,9 млрд. руб.

Потенциальное увеличение
ликвидности (min) за счет
рефинансирования

54 %

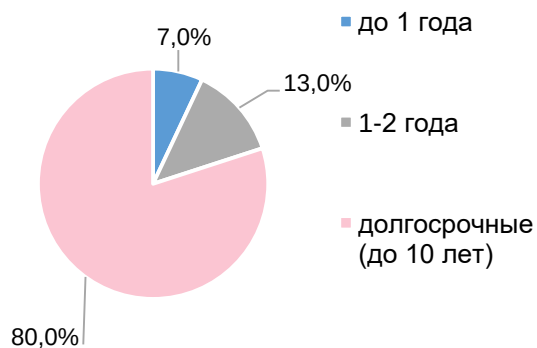
LTV (по методике банков)
на 01.09.2021 г.

3,2 млрд. руб.

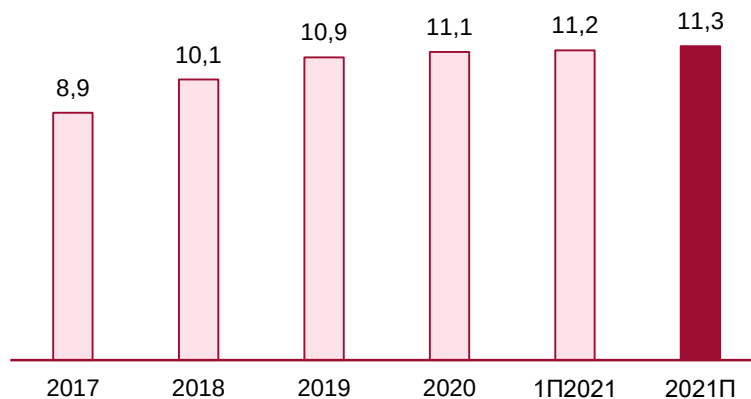
Одобрено проектное
финансирование
West Mall

- Track record (2017-2021): 7 сделок по рефинансированию кредитов на сумму 15 млрд. руб., 10 выпусков облигаций на сумму 12,8 млрд. руб., 4 выпуска погашены.
- Количество частных инвесторов увеличилось с 50 до 8000.
- 6 банков кредиторов (Сбербанк, ВТБ, ПСБ, Газпромбанк, Экспо Банк, ФинСервис Банк).
- Показатель Чистый долг/EBITDA: 8,7 (в основном за счет начала финансирования West Mall).
- Свободная сумма от рефинансирования (до 70% LTV) за счет уже погашенного банкам тела основного долга и роста стоимости активов: 2,9 млрд - 3,8 млрд. рублей.
- Погашение в 2021 году тела кредитов и облигаций: 2,196 млрд. руб.

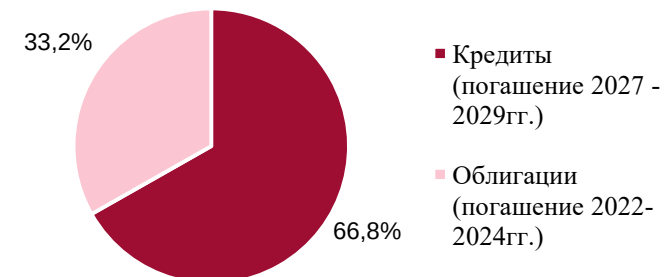
Комфортный срок погашения долга
(на 30.09.2021)



Динамика чистых активов
(млрд руб.)



Оптимальная структура долга
(на 30.09.2021)



Параметры нового выпуска облигаций (002P-04)

Целевое назначение	Развитие и обновление портфеля недвижимости + рефинансирование выпуска 001P – 07 (700 млн. руб.)
Полное наименование Эмитента	Акционерное общество «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»
Рейтинг Эмитента	«BBB»(ru) от НРА, «BBB-»(ru) от АКРА. Прогноз «Стабильный».
Объем выпуска	1 200 000 000 рублей
Срок обращения	~1,5 года, погашение 26.05.2023
Ставка купона	Ориентир 11,5%-12% в рублях Ориентир 5,5 в долларах США (условие оферты)
Купонный период	Первый купонный период 4 месяца, далее ежеквартально
Условие оферты	Возврат долларового эквивалента инвестиций с доходностью 5,5% годовых в долларах США за весь срок обращения
Дата размещения	21.10 - книга заявок; 25.10-02.11- размещение



Буклет «Программа РЕ»



Официальная презентация
АО «Коммерческая недвижимость»
ФПК «Гарант-Инвест»



Презентация
«Новый многофункциональный
комплекс « WEST MALL»



Операционные и финансовые результаты
АО «Коммерческая недвижимость»
ФПК «Гарант-Инвест» за 1-е полугодие



Тизер Инвестиционная программа
АО «Коммерческая недвижимость»
ФПК «Гарант-Инвест»

Спасибо за внимание!

www.com-real.ru
www.garant-invest.ru