



ГАЗПРОМБАНК



БИЗНЕС ЗАВТРАК ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

- Тенденции на рынке недвижимости и ритейла
- Операционные и финансовые результаты
- Торговая недвижимость, как защитный актив от финансовых и валютных рисков
- Новый выпуск облигаций

15 Февраля 2024г.

ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» СЕГОДНЯ

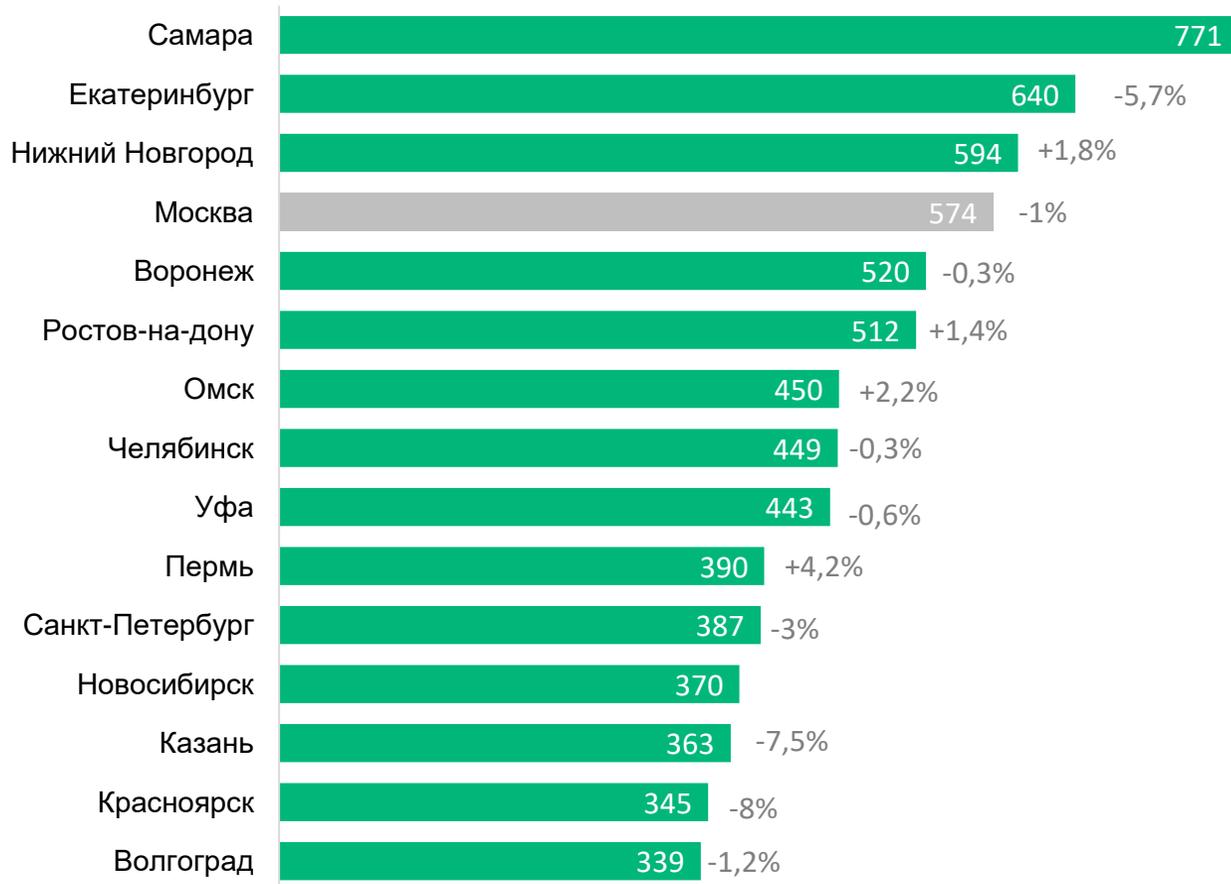
30 лет	В бизнесе
45,5 млрд руб.	Активы Компании
33 млрд руб.	Стоимость портфеля недвижимости
16	Объектов в собственности
38 млн. чел.	Посетителей в год
430	Арендаторов
2 проекта	В девелопменте
3 проекта	В редевелопменте
BBB ru , прогноз Стабильный	Кредитный рейтинг НРА
BBB.ru, прогноз Стабильный	Кредитный рейтинг НКР
ESG - 5	ESG-рейтинг по международной шкале, АКРА
ESG - Рэнкинг	За формирование лучшей практики прозрачности, РА Expert
ESG-индекс, II уровень	Информационного агентства РБК
14 выпусков облигаций	Размещено на Московской бирже, 9 из которых погашены, включая 2 зеленых
Более 15 тыс.	Инвесторов/держателей облигаций

ФПК «Гарант-Инвест» развивает один из наиболее устойчивых и инвестиционно привлекательных форматов коммерческой недвижимости – комьюнити-центры, т.е. торговые центры, ориентированные на сферу услуг и общественного питания на транспортных узлах и в шаговой доступности от крупных жилых массивов.

На фоне геополитической и макроэкономической неопределенности в 2024-2025 гг. ФПК «Гарант-Инвест» продолжает инвестиционную деятельность, расширяет портфель коммерческой недвижимости за счет девелопмента и редевелопмента, как защитный актив от финансовых и валютных рисков, с учетом особенностей потребительского сектора и рекордного роста жилищного строительства, делая при этом ставку на эволюционное развитие фондирования.

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Обеспеченность населения торговыми площадями /кв.м/на 1 тыс. человек.



Источник: РБК Недвижимость

- За 2023 год рынок торговой недвижимости прошел заметную трансформацию.
- Обеспеченность населения Москвы торговыми площадями снизилась и уступает ряду городов России.
- Рекордно низкие объемы ввода ТЦ в Москве. По итогам 2023 года в Москве был отмечен рекордно низкий за всю историю наблюдений объем ввода новых торговых площадей. Относительно показателей 2022 года ввод снизился на 11% (IBC Real Estate).
- Продолжается снижение доли свободных площадей в Москве. Свободные площади сокращаются третий квартал подряд: 8,2% на конец года, что ниже, чем в III кв. 2023 г. (10,2%) (Core.XP).

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ РИТЕЙЛА

Потребительский сектор, в том числе продуктовый ритейл динамично растет и развивается много лет:



+14,8%

2023 (LFL)



+20,6%

2023 (LFL)



+27%

2023 (LFL)



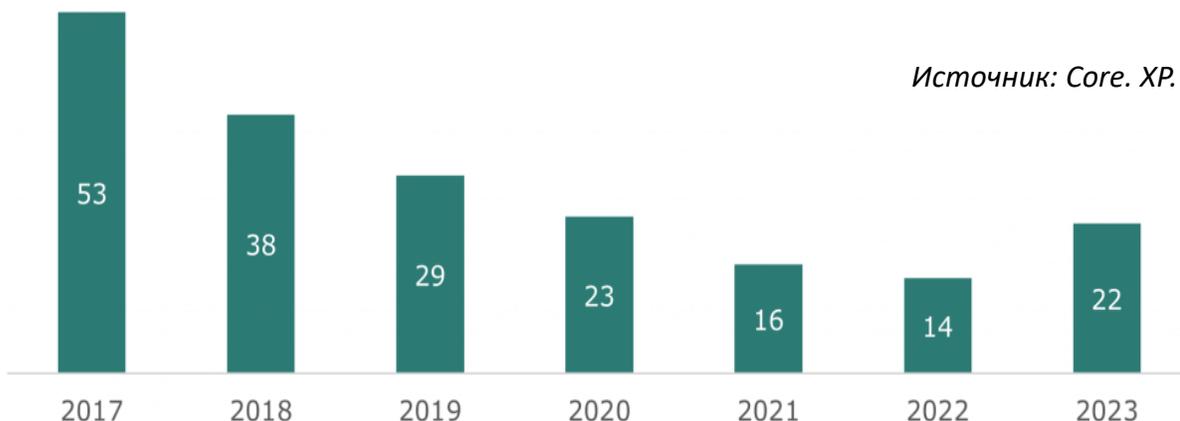
+35%

2023



Прогноз среднегодового роста рынка ритейла в 2024г.

Выход иностранных брендов на рынок



Источник: Core. XP.

Структурные изменения рынка ритейла, начавшиеся в 2022 г., привели к усилению отечественных компаний и росту доли товаров российского производства в объеме продаж, этот тренд продолжился в 2023 году.

M. A. Research

Потребительский сектор в московском регионе, в самом устойчивом и быстро восстанавливаемом, продолжает расти динамично. В ближайшие три года прогнозируется рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению на 2,6-4,0% ежегодно.

Правительство Москвы

Иностранные бренды наращивают присутствие в России. 22 иностранных бренда вышли на российский рынок в 2023 г.

CORE.XP

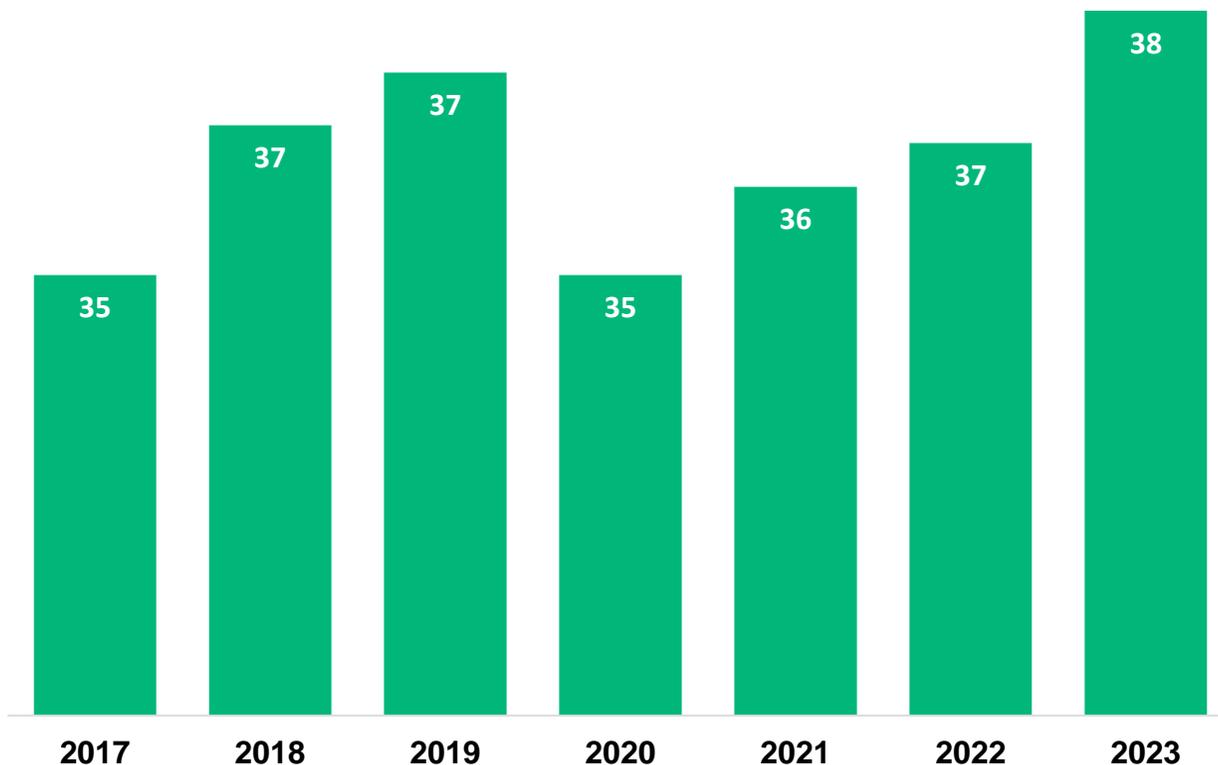
КЛЮЧЕВЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ПОСЕЩАЕМОСТЬ,

млн. чел.

38 млн чел.

+4% относительно 2022г.

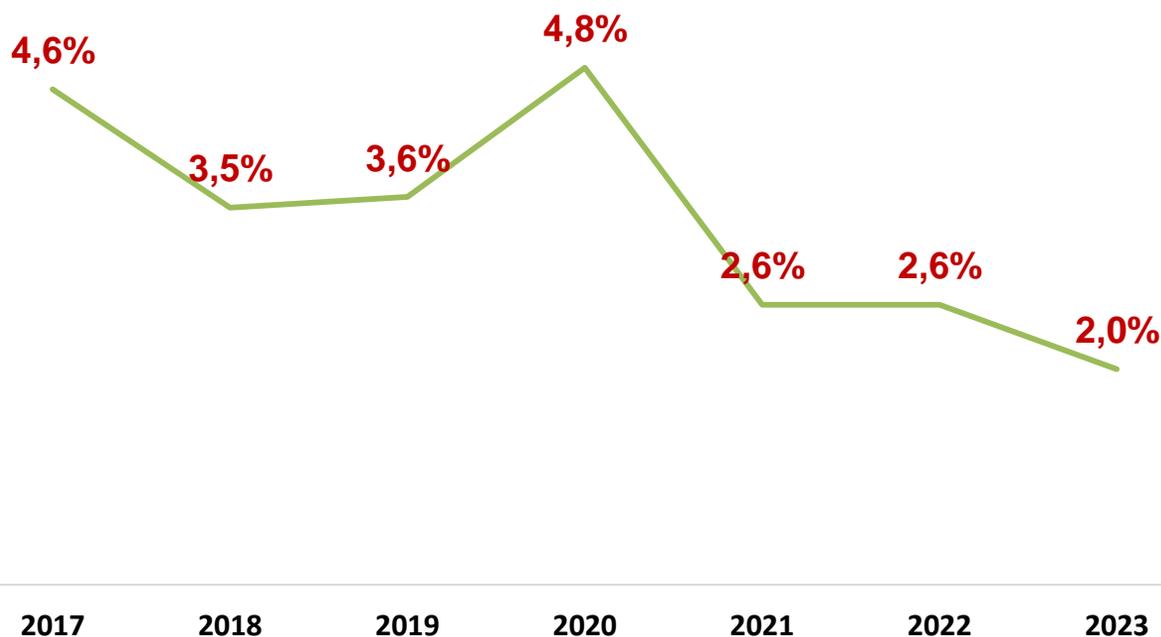


- Посещаемость за 2023г. стала рекордной за весь период функционирования ТЦ ФПК «Гарант-Инвест».
- Рост посещаемости обусловлен:
 - расположением ТЦ (транспортные узлы, жилые массивы).
 - ростом населения Москвы (в 2023г. введено 7,3 млн кв. м. жилья).
 - перераспределением трафика в районные ТЦ.
 - оптимальным набором арендаторов.
 - стабильными доходами Москвичей с тенденцией роста.

КЛЮЧЕВЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ВАКАНТНОСТЬ,
%

↓ **2,0** %
-0,6% относительно 2022г.

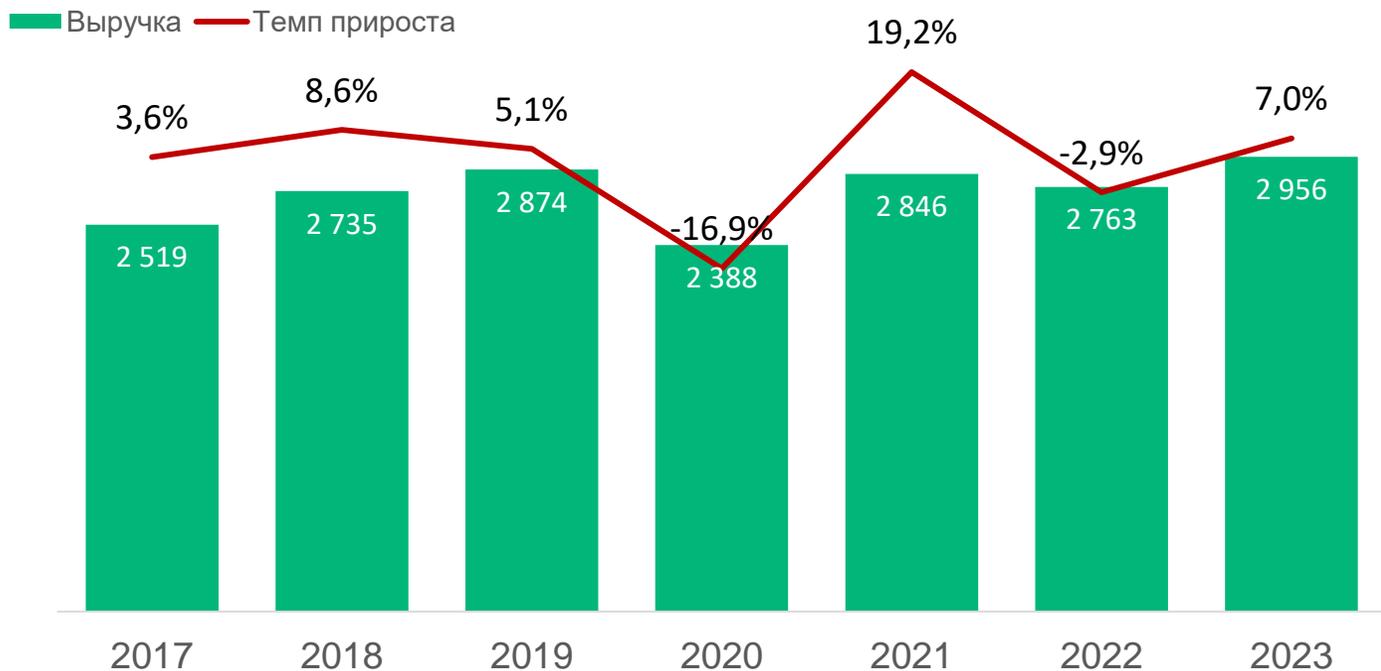


- 83 новых арендатора в 2023г.
- Снижение вакантности/свободных площадей с 2,6% до 2%.
- Снижение вакантности обусловлено:
 - устойчивым трафиком посетителей.
 - увеличением количества брендов в сфере общественного питания и услуг.
 - восстановлением отечественных ритейлеров, в т.ч. региональных.
 - трансформацией зарубежных ритейлеров, приходом новых брендов.

КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ВЫРУЧКА,
МЛН РУБ.

2 956 млн руб.
+7% относительно 2022г.



- Рекордная выручка 2023г. за всю историю компании.
- Выручка за 2023г. составила 3 млрд руб., увеличившись на 7% относительно результатов 2022г.
- Причина увеличения выручки:
 - снижение вакантности.
 - индексация по договорам аренды.
 - уменьшение количества/доли арендаторов со скидками.
 - увеличение доходов ТЦ в виде % с товарооборота арендаторов.

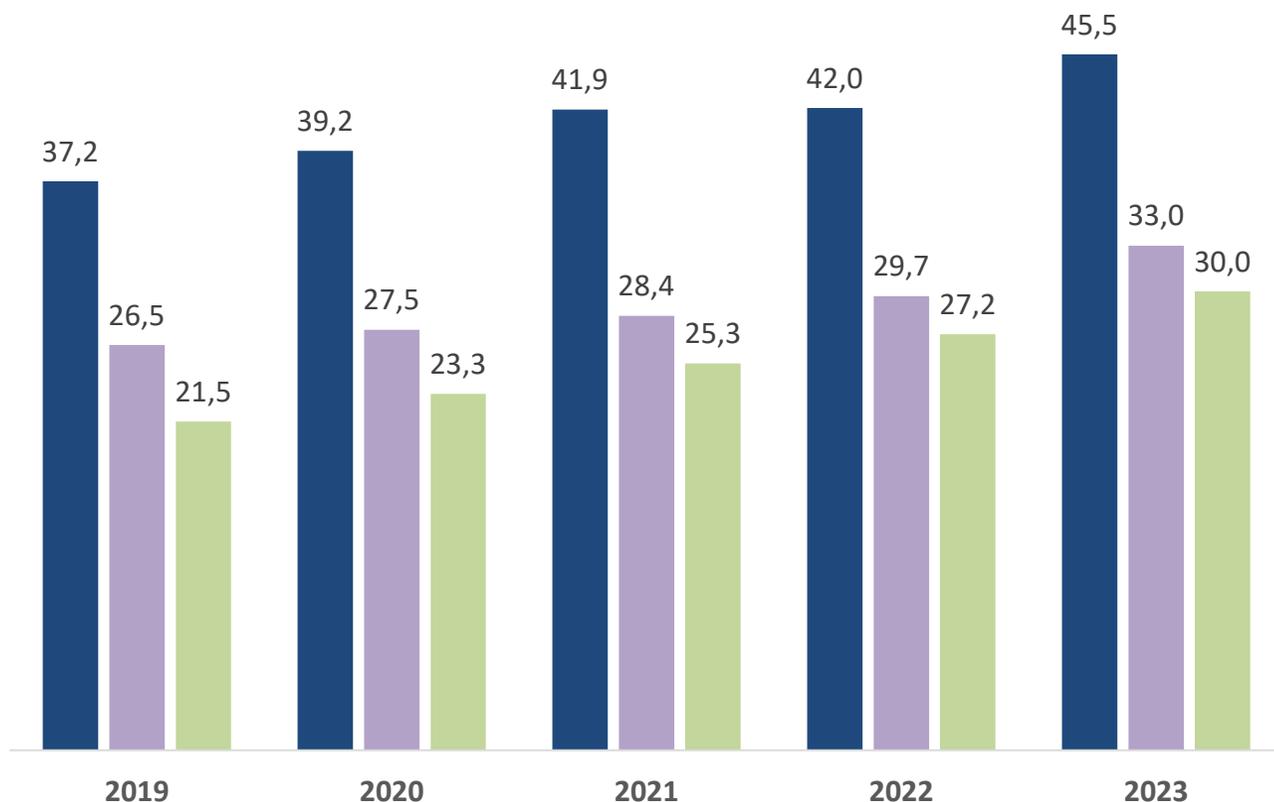
Драйверы дальнейшего роста выручки:

- устойчивая бизнес-модель, локация и размер.
- инфляция.
- отложенный эффект от реновации ТЦ.
- миграция арендаторов и посетителей из крупных ТЦ.

КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

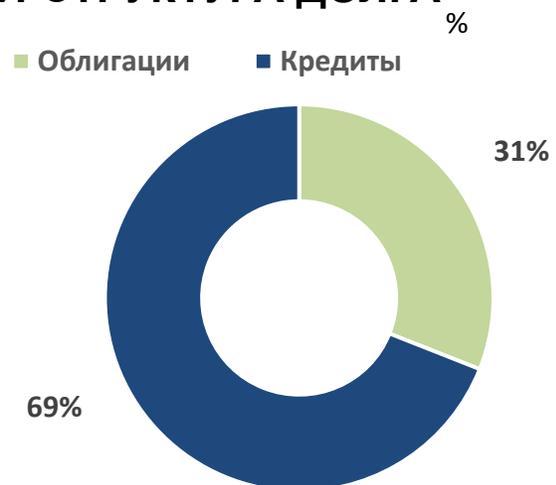
ДИНАМИКА АКТИВОВ И ЧИСТОГО ДОЛГА, МЛРД РУБ.

■ Активы ■ Инвестиционная стоимость ■ Чистый долг

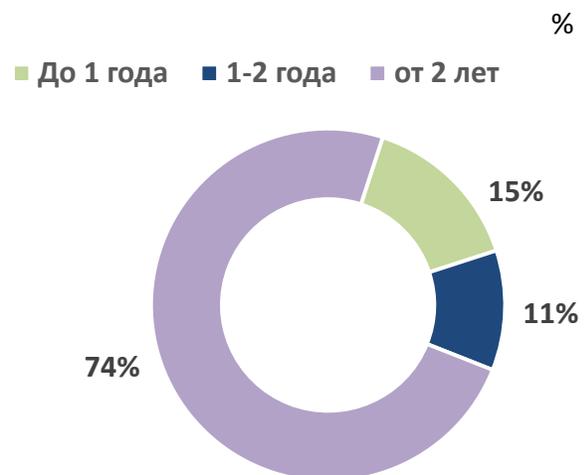


- Величина долга Компании стабильно покрывается объемом принадлежащей ей инвестиционной недвижимости и финансовыми активами. Таким образом, долг является, фактически, обеспеченным надежными активами.
- Сбалансированный кредитный портфель и высокое качество долга, многолетнее эффективное управление долгом.
- ¼ активов профинансирована за счет собственных средств

ОПТИМАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ДОЛГА



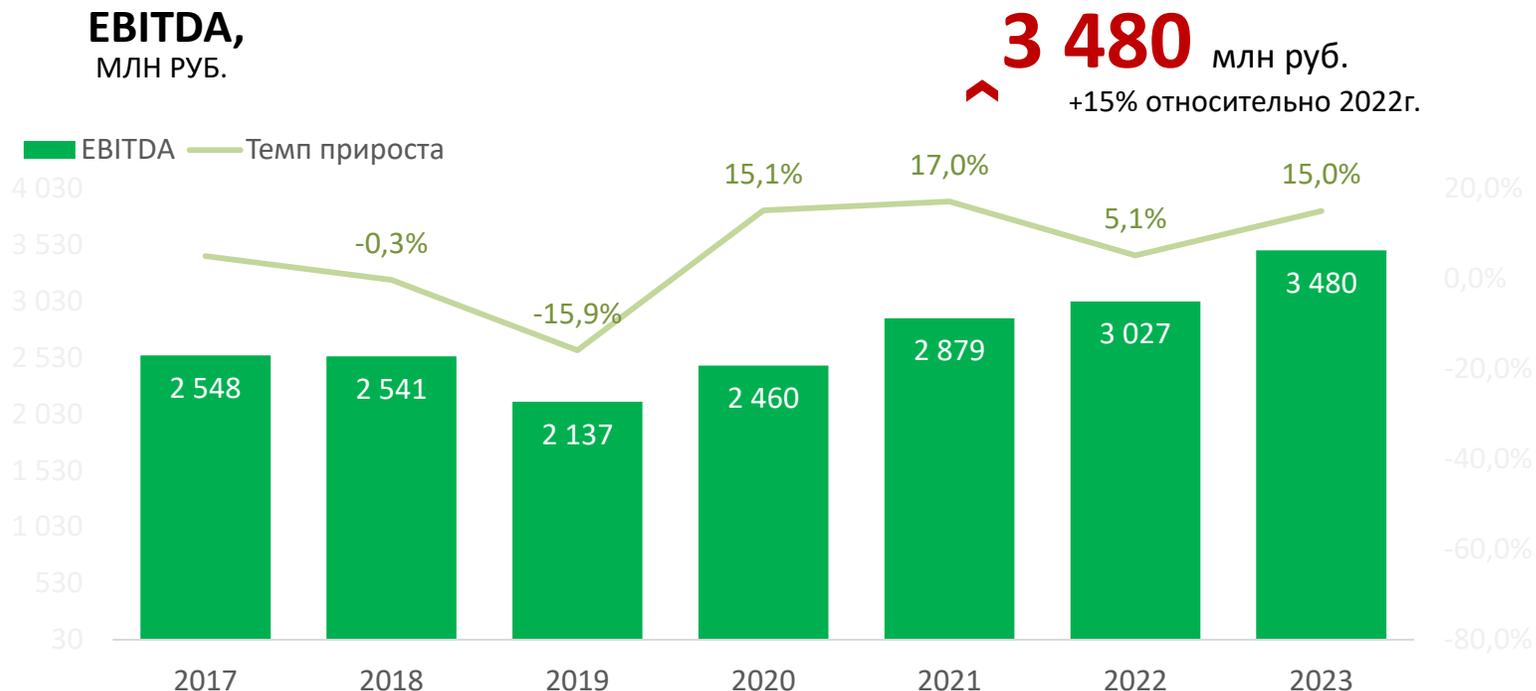
КОМФОРТНЫЙ СРОК ПОГАШЕНИЯ ДОЛГА



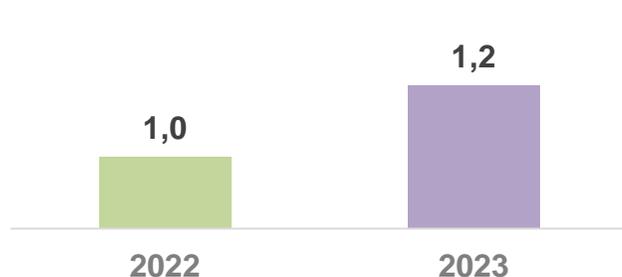
- Диверсификация источников долга (в % от общего объема):
 - Кредиты 69%: 8 банков-кредиторов (Сбербанк, ВТБ, ГПБ, ПСБ, ФинСервис, Экспобанк, Меткомбанк, БКС Банк).
 - Облигации 31%. Более 15 тыс. инвесторов.
- Преобладание длинных заемных средств, комфортный график погашения долга в 2024-2028гг.
- Потенциал дополнительного кредитования до 10% от существующего долга из-за постоянных выплат тела кредитов и повышения оценочной стоимости, а также рефинансирования WESTMALL после открытия.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

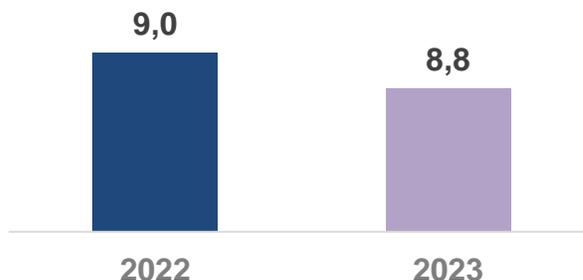
ЕБИТДА, МЛН РУБ.



ЕБИТДА/ ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ

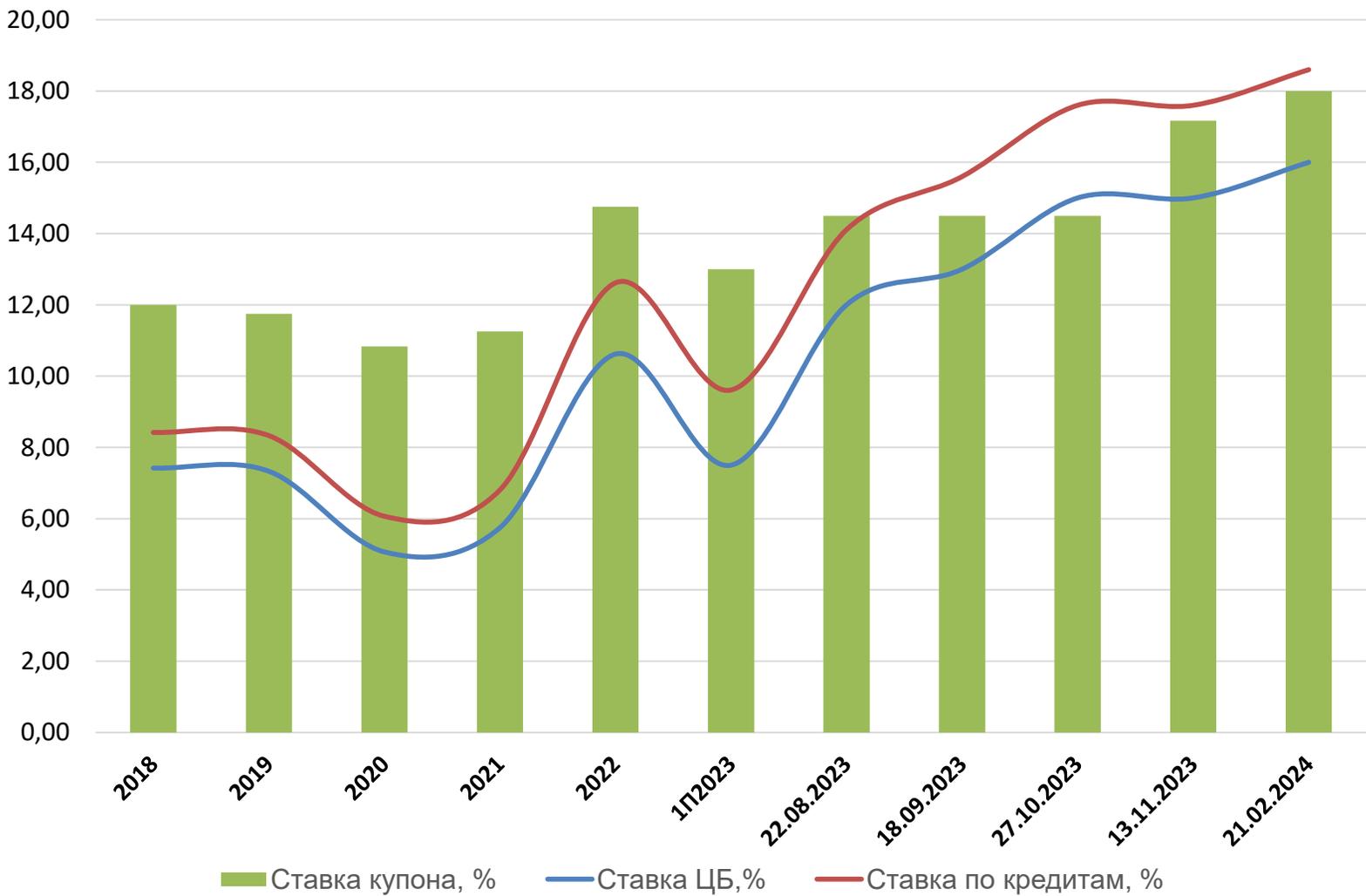


ЧИСТЫЙ ДОЛГ / ЕБИТДА



- Рекордная ЕБИТДА 2023г. за всю историю компании.
- ЕБИТДА за 2023г. составила максимальные 3,5 млрд руб., увеличившись на 15% (LFL) относительно 2022г.
- ЕБИТДА увеличилась за счет:
 - роста арендного дохода.
 - роста дохода от финансовых активов.
 - дохода от реализации непрофильных активов.
- Открытие МФК WESTMALL увеличит ЕБИТДА на 0,5 млрд руб. (с 2024г.).
- Показатель Чистый долг/ЕБИТДА снизился в связи с ростом показателя ЕБИТДА.
- Соотношение ЕБИТДА/Проценты к уплате выросло несмотря на рост нагрузки по обслуживанию долга (в связи с ростом ставки ЦБ).

ИНВЕСТИЦИИ В ТОРГОВУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ



- ФПК «Гарант-Инвест» продолжает активную инвестиционную деятельность по строительству комьюнити-центров и редевелопменту существующих и приобретаемых торговых центров.
- Началась трансформация фондирования девелоперских проектов в коммерческой недвижимости и смена стратегии привлечения финансирования с банковских кредитов с плавающей ставкой (из-за роста ключевой ставки и увеличения маржи от ставки ЦБ, особенно при финансировании строительной фазы: ~3% годовых) на биржевые облигации и equity.
- Финансирование нового девелоперского проекта в Люберцах планируется на средства фондового рынка.

ИНВЕСТИЦИИ В КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТРЫ

WESTMALL – городской центр нового поколения, новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве. Рядом строится 22 новых ЖК.



Инвестиционные показатели

Общая площадь
28,0 тыс. кв.м

Объем инвестиций
4,425 млрд руб.

IRR
20-22%

Статус (по состоянию на 13.02.2024):

- Вложено средств: **4 113 млн. руб.**
(источники: кредит ПСБ, собственные средства, биржевые облигации, в т.ч. зеленые).
- Идет внутренняя отделка, инженерные коммуникации, наполнение арендаторами.
- Сдвиг сроков произошел в связи с трансформацией в комьюнити-центр, корректировкой концепции и арендаторов, отложенный заход арендаторов на отделку помещений из-за высокой ключевой ставки.
- Открытие – июнь 2024г.

ИНВЕСТИЦИИ В КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТРЫ

Многофункциональный комплекс в Люберцах – комьюнити-центр на границе Москвы и Московской области рядом с масштабным строительством жилья.



Инвестиционные показатели

Площадь здания
20,5 тыс. кв.м

Объем инвестиций
3 млрд. руб.

IRR
20-22 %

Статус (по состоянию на 13.02.2024):

- Вложено средств: **1 035 млн. руб.**

(источники: собственные средства, биржевые облигации).

- Завершается проектирование, осуществлен выкуп мощностей и ТУ, в марте 2024г. планируется вход в экспертизу. Получение разрешения на строительство и его начало - март – апрель 2024г.
- Открытие 2-3 квартал 2025г.

ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ СЕКТОР И ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ – ЗАЩИТНЫЙ АКТИВ

«Сектор продуктового ритейла (розничных продаж) считается защитным в условиях экономического кризиса, характеризующегося среди прочего высокой инфляцией, поскольку продукты питания – товары первой необходимости, которые в кризис продолжают пользоваться спросом. Инфляционная среда может позволить компаниям сектора высокие темпы роста благодаря возможности переложить инфляцию на покупателей. Зависимость компаний продуктового ритейла от импорта также не слишком высока (по оценкам, от 7% до 15%), что снижает негативный эффект разрыва цепочек поставок»

Genera Invest

«Продуктовая индустрия традиционно считается защитным сектором вне зависимости от фазы экономических циклов. Инфляция позитивно сказывается на показателях этой отрасли, а люди отказываются от покупки продуктов в последнюю очередь. Несмотря на то что российские предприятия в этом году столкнулись с дефицитом рабочей силы, увеличением зарплат и издержек, продуктовый ритейл в целом демонстрирует **стабильный рост** благодаря консолидации и способности переложить инфляцию на покупателей»

Газпромбанк Инвестиции

Потребительский сектор – выгодоприобретатель от инфляции и высокого курса доллара. Рост доходности и стоимости торговой недвижимости, при этом также увеличивается. Но при снижении инфляции и курса доллара/укрепления рубля, ни доходность, ни стоимость не падает, что обеспечивает функцию защитного актива и в целом от финансовых рисков и от валютных рисков в частности.

ФПК «Гарант-Инвест»

НОВЫЙ ВЫПУСК ОБЛИГАЦИЙ серии 002P-08

Цель выпуска:

Рефинансирование и развитие: погашение выпуска облигаций на сумму 1,5 млрд. руб. 26.03.2024 и амортизации на 600 млн. руб. 5.04.2024, а также финансирование строительства комьюнити-центра в Люберцах.

Кредитные рейтинги Эмитента и выпусков:

BBB.ru / Стабильный от НКР, BBB|ru| / Стабильный от НРА.

Предварительная дата сбора книги заявок

16 февраля 2024 года с 11:00 до 16:00 (мск).

Дата начала размещения:

21 февраля 2024 года 11:00 (мск).

Объем:

3 млрд. руб.

Срок обращения:

2 года (720 дней).

Выплата купона:

Ежемесячно.

Ставка купона:

18% годовых (доходность 19,56% годовых).

Условия дополнительной оферты

По цене, обеспечивающей инвестору возврат долларового эквивалента инвестиций с доходностью 7% годовых в долларах США.

Дополнительная оферта

06.02.2026 (в 716-й день с даты начала размещений).

Спасибо за внимание!

