

45 млрд руб.
Активы Компании

38 млн чел.
Посетителей в год

34 млрд руб.
Стоимость портфеля
недвижимости
на 30.06.2024

>430
Количество
арендаторов

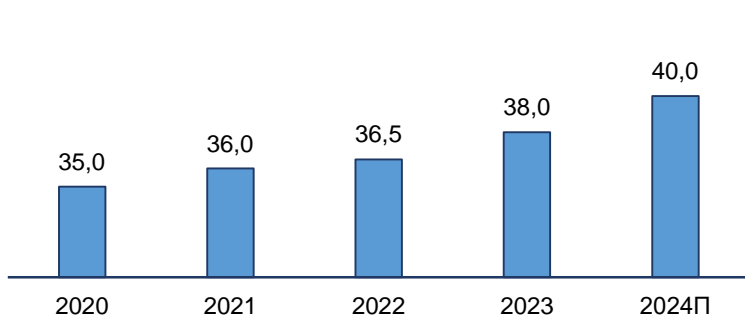
16
Объектов в
собственности

2
Проекта в стадии
строительства

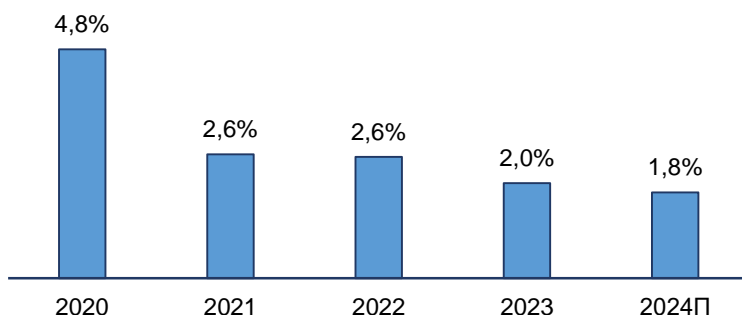
О КОМПАНИИ

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – компания, владеющая и управляющая портфелем коммерческой недвижимости в Москве. Объекты расположены в местах с высоким пешеходным трафиком около метро, на транспортных узлах и непосредственно в жилом секторе
- В собственности находятся 16 объектов, из них 13 торговых центров, в т.ч. ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТДК «Тульский» и пр.
- Компания имеет кредитные рейтинги BBB|ru от НРА, прогноз «Позитивный», и BBB.ru от НКР, прогноз «Стабильный»
- Первый в России эмитент зеленых облигаций (2 выпуска) в сфере недвижимости (выпуски погашены)
- Компания имеет ESG-рейтинг (на уровне ESG-5, категория ESG-C) от АКРА, с высокой оценкой в области экологии, социальной ответственности, а также ESG индекс: II уровень от РБК&НКР.
- Компания реализует новые девелоперские проекты по строительству:
 - ✓ Комьюнити-центр WESTMALL на западе Москвы – городской центр нового поколения, задающий новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве
 - ✓ Комьюнити-центр в Люберцах - современный торгово-сервисный центр в непосредственной близости от масштабного строительства жилья

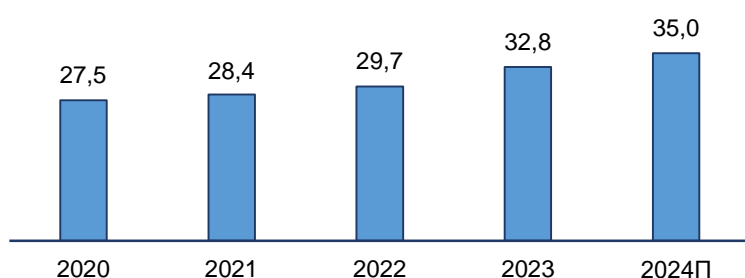
ПОСЕЩАЕМОСТЬ (млн чел. / год)



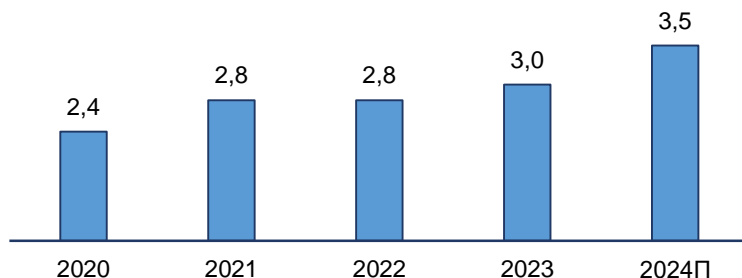
ВАКАНТНОСТЬ ЛОТОВ ДЛЯ АРЕНДЫ (%)



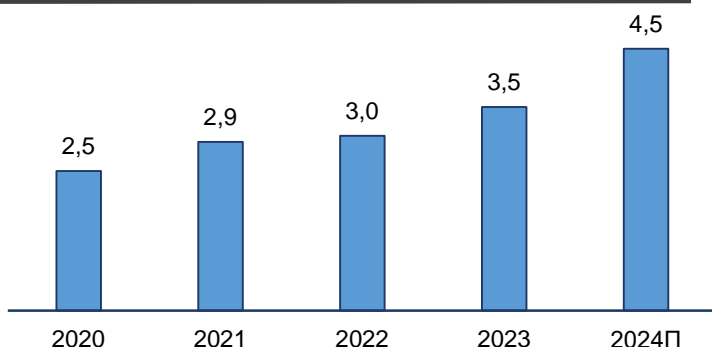
ДИНАМИКА ПОРТФЕЛЯ НЕДВИЖИМОСТИ (млрд руб.)



ДИНАМИКА ВЫРУЧКИ (млрд руб.)



ЕБИТДА¹ (млрд руб.)



НАИБОЛЕЕ ДОЛГОСРОЧНАЯ АРЕНДА (10-15 лет)



¹ Согласно принятой в Компании методологии, показатель ЕБИТДА рассчитывается консервативным способом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем, данный параметр учитывает доходы, получаемые Компанией от ее финансовых активов.

3,5 млрд руб.

ЕВИТДА

за 2023

+ 15 % к показателю 2022

2,1 млрд руб.

ЕВИТДА

за 1П2024

+ 47,5 % к показателю 1П2023

81 млн руб.

Чистая прибыль

против убытка в

1 755 млн руб. в 2022

1,2

Показатель ЕВИТДА/

Проценты к уплате

за 2023

+ 20% к показателю 2022

3,0 млрд руб.

Выручка

за 2023

+ 7% к показателю 2022

1,5 млрд руб.

Выручка

за 1П2024

+ 6,8 % к показателю 1П2023

1,89 %

Вакантность

на 30.06.2024

+83

Новых арендаторов

за 2023

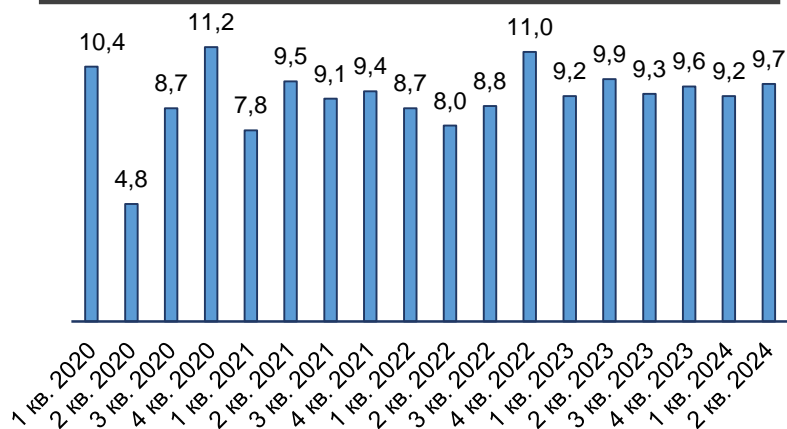
ФАКТОРЫ УСТОЙЧИВОСТИ КОМПАНИИ

- Показатели выручки, ЕВИТДА и посещаемости в 2023 стали рекордными за весь период функционирования Компании. Рекордными также стали соответствующие показатели за 1П2024 года
- Компания фокусируется на потребительском секторе – одном из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающихся и растущих, особенно в мегаполисе
- Фокус только на Московском регионе и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка
- Стабильный гарантированный денежный поток и успешная консервативная инвестиционная программа
- Track record: 30 лет в бизнесе, 21 год в недвижимости
- Текущая инвестиционная стоимость объектов – 34 млрд руб. (95% площадей – торговые, 5% – офисные площади)
- Выигрышное расположение объектов около метро, на транспортных узлах и вблизи жилых массивов. Высокий пешеходный трафик
- Успешность формата: размер объектов (5-50 тыс. кв. м), количество арендаторов (40-120 в каждом ТЦ) обеспечивает низкую вакантность лотов для аренды (2023 – 2,0%)
- Эффективная бизнес-модель: «лучше 10 ТЦ по 10 тыс. кв. м, чем 1 ТЦ на 100 тыс. кв. м»

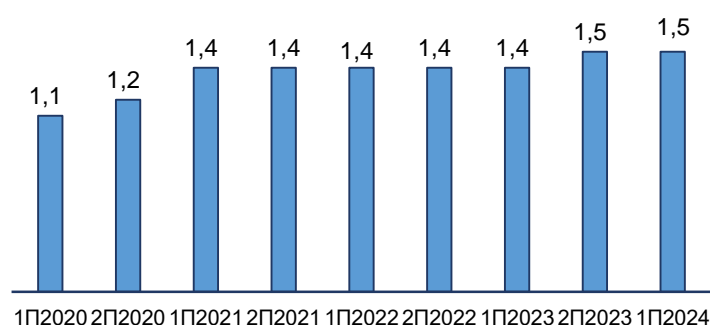
ВОССТАНОВЛЕНИЕ ПОСЕЩАЕМОСТИ

Несмотря на сохранение турбулентности в экономике, на сегодняшний день наблюдается положительная динамика роста посещаемости. В поквартальной динамике посещаемости отмечена тенденция к сглаживанию сезонных колебаний и равномерному распределению посещаемости в течение года. За 2023 год посещаемость выросла до 38 млн человек. За 1П2024 года показатель – 18,9 млн человек

ДИНАМИКА ПОСЕЩАЕМОСТИ (млн чел.)



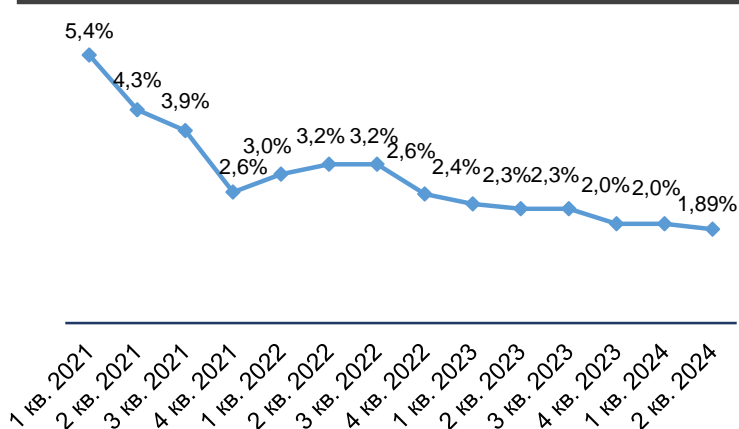
ВЫРУЧКА (млрд руб.)



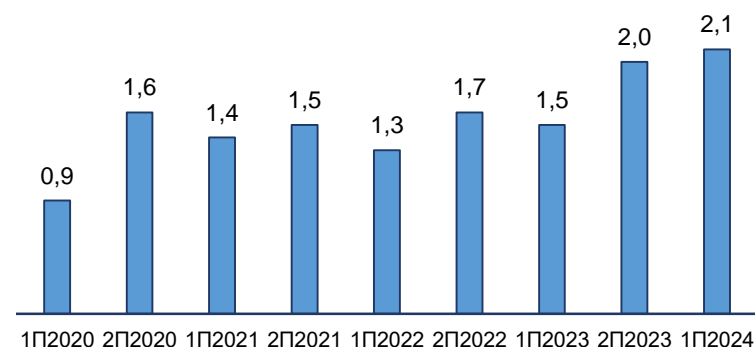
НИЗКИЙ УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ

Торговые центры Компании исторически имеют уровень вакантности ниже рынка. Вакантность в торговых центрах на конец 2023 года составила 2,0 %. На 30 июня 2024 года значение показателя сократилось до 1,89%, что, по данным аналитических агентств, значительно ниже среднего показателя вакантности в торговых центрах Москвы (от 6% до 9%)

ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ (%)



ЕВИТДА (млрд руб.)



4,7 млрд руб.

Выплачено по облигациям за 2023

3,52 млрд руб.

Открыто проектное финансирование кредит ПСБ на WESTMALL

3,7 млрд руб.

Выплачено по облигациям за 2024

65 %

LTV (по методике банков) на 31.12.2023

84 %

Доля долгосрочного долга на 30.06.2024

2,4-3,7 млрд руб.

Потенциальное увеличение лимитов по кредитам

4,3 млрд руб.

Профинансировано по проекту WESTMALL на 30.06.2024

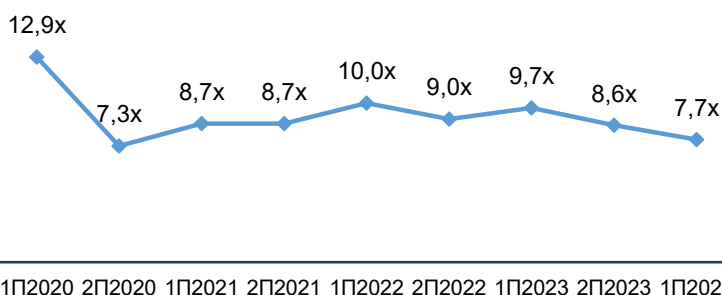
ФАКТОРЫ ДОЛГОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

- Несколько источников фондирования (кредиты, облигации и пр.)
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом, а также кредитные рейтинги BBB[ru] от НРА, прогноз «Позитивный», и BBB.ru от НКР, прогноз «Стабильный»
- Компания сотрудничает с крупнейшими банками (Сбербанк, ВТБ, ГПБ, ПСБ), что позволяет привлекать и рефинансировать средства на наиболее выгодных условиях
- Потенциальная сумма рефинансирования за счет уже погашенного банкам тела основного долга за несколько лет и за счет роста капитализации составляет от 2,5 млрд руб. до 3,5 млрд руб.

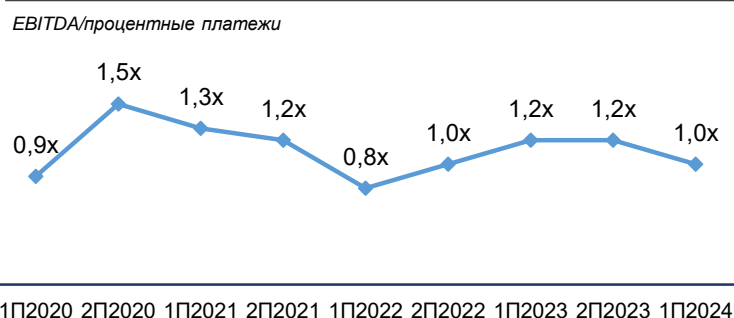
ЛИКВИДНОСТЬ

ДАТА	МЛН РУБ.
30.06.2024	448
31.12.2023	562
30.06.2023	680
31.12.2022	1 293
30.06.2022	1 727
30.12.2021	1 157
30.06.2021	529
31.12.2020	729

ДИНАМИКА ЧИСТЫЙ ДОЛГ / EBITDA

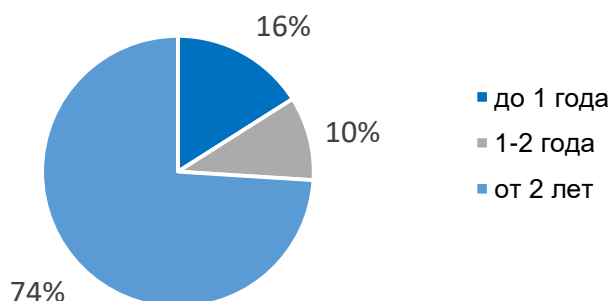


ПОКРЫТИЕ ПРОЦЕНТНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ



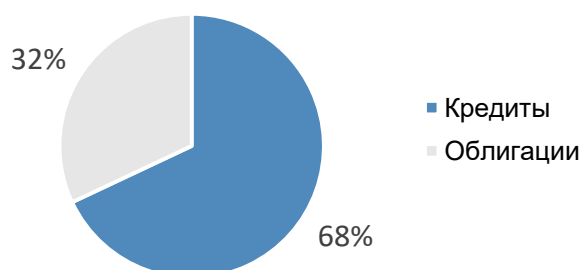
КОМФОРТНЫЙ СРОК ПОГАШЕНИЯ ДОЛГА

по состоянию на 30.06.2024



ОПТИМАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ДОЛГА

по состоянию на 30.06.2024



ОБЛИГАЦИИ

Успешная программа биржевых облигаций (на 31.07.2024):

- Размещено 16 выпусков на общую сумму 27 млрд руб.
- Погашено 11 выпусков, включая «зеленые» выпуски
- Общий объем погашения облигаций и выплаты купонов за всю историю Компании > 20 млрд руб.
- В обращении 5 выпусков облигаций.
- Первый эмитент зеленых облигаций в сфере коммерческой недвижимости (2 выпуска)

ДРАЙВЕРЫ РОСТА

- Масштабное строительство жилья в Московском регионе (7,3 млн кв.м в 2023) и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом одновременное строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья
- В результате строительства новых дорог, развязок, метрополитена, МЦК и МЦД появляются новые участки для строительства торговых центров, которые необходимы в качестве инфраструктуры
- На фоне минимизации строительства новых торговых центров и восстановления потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов, как следствие, увеличение рыночной стоимости объектов
- Развитие российского и зарубежного сетевого ритейла, особенно в мегаполисах, в т.ч. в Москве, и его потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в торговые / многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности
- Рост инфляции оказывает максимально положительный эффект именно на потребительский сектор, т.е. ритейлеров / арендаторов и торговые центры

ПРОГНОЗНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

4,5 млрд руб.

ЕВИТДА

2024П

+29% к показателю 2023

3,5 млрд руб.

Выручка

2024П

+16% к показателю 2023

35,0 млрд руб.

Стоимость портфеля
недвижимости

2024П

+7% к показателю 2023

48,5 млрд руб.

Общая стоимость
активов Компании

2024П

+9% к показателю 2023

40 млн чел. / год

Посещаемость

2024П

+5% к показателю 2023

1,8 %

Вакантность

2024П

-10% к показателю 2023

РАЗВИТИЕ. НОВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО



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



Комьюнити-центр в Люберцах на границе Москвы и Московской области рядом с масштабным строительством жилья.

Инвестиционные показатели

4,425

млрд руб.

Объем

инвестиций

28,0

тыс. кв. м

Общая

площадь

22

%

IRR

Инвестиционные показатели

3

млрд руб.

Объем

инвестиций

20,5

тыс. кв. м

Общая

площадь

22

%

IRR