

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» на 2024-2028 гг.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости – современными высококласными торговыми и многофункциональными центрами в Москве, которые посещают более 38 миллионов человек в год. Многолетняя стабильность деятельности обеспечивается устойчивым денежным потоком от более чем 430 арендаторов ведущих брендов.

Цели, задачи и приоритеты Инвестиционной программы:

Расширение и обновление портфеля коммерческой недвижимости за счет:

- строительства новых комьюнити-центров/ТЦ/МФК;
- покупки и редевелопмента действующих/построенных объектов недвижимости;
- реновации и модернизации существующих ТЦ;
- улучшения операционной деятельности и предоставления услуг Property management.

В период 2024-2028 гг. планируется продажа трех объектов при благоприятной рыночной конъюнктуре, а также ежегодная покупка и строительство не менее двух-трех объектов.

По текущему портфелю активов:

- В 2023 г. выручка составила 3 млрд руб. (без НДС), увеличившись на 7% относительно результатов 2022 г., посещаемость – 38 млн. человек стала рекордной за весь период функционирования ТЦ ФПК «Гарант-Инвест», а показатель вакансии снизился до 2%.
- В рамках реализации инвестиционной программы:
 - Продолжалось строительство комьюнити-центра WESTMALL площадью 28 000 кв. м в ЗАО г. Москвы, в шаговой доступности от станций метро «Аминьевская». Открытие комплекса запланировано на лето 2024 г. Идет внутренняя отделка, прокладка инженерных коммуникаций, наполнение арендаторами.
 - Совершена сделка по покупке земельного участка для строительства комьюнити-центра площадью 20 500 кв. м в г. Люберцы, МО. Проект предусматривает 2 стадии: строительство комьюнити-центра и жилого комплекса, которые будут соединены между собой через подземный переход. Строительство ЖК будет осуществляться с участием партнера ФПК «Гарант-Инвест». В данный момент завершается проектирование, проводятся проектно-изыскательные работы, строительство начнется в мае-июне 2024 г., ввод в эксплуатацию запланирован на II полугодие 2025г.

По новым активам:

- В период 2024-2028 гг. планируется увеличить портфель недвижимости площадью не менее 300 000 кв. м., за счет:
 - строительства 10 новых объектов (200-220 000 кв. м.);
 - приобретения 3-5 действующих/построенных объектов недвижимости для последующего редевелопмента и модернизации по Программе РЕ (80-100 000 кв. м.).
- Каждый год планируется начинать строительство на 2-х приобретенных земельных участках.
- Общий объем вложений по инвестиционной программе 2024-2028 гг. – 41,7 млрд рублей.



Основные показатели	на 31.12.2023	на 31.12.2028	Рост за 5 лет	Рост в %
Реализованные проекты	18	31	13	72%
Объекты в собственности	16	26	+ 10	63%
Выручка от аренды, млрд. руб.	3,5	9,5	+ 6,3	173%
Площадь объектов, кв. м.	128 087	341 531	213 444	167%
Стоимость портфеля, млрд. руб.	32,8	95,0	62,2	190%

Финансовые показатели, млрд. руб.						
Показатели	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Поступления от аренды	3,0	3,3	3,7	4,3	6,0	8,0
ЕБИТДА	3,5	3,7	3,9	4,4	5,5	6,5
Долг (тело + %)	30,6	28,4	32,7	40,7	48,8	49,7
Денежные средства	0,6	2,1	2,8	1,9	0,3	0,3
Чистый долг	30,0	26,3	29,9	38,8	48,5	49,4
Чистый долг / ЕБИТДА	8,6	7,0	7,6	8,9	8,9	7,5
Рын. стоимость объектов	32,8	33,9	43,6	59,1	78,9	95,0
Активы компании	44,9	46,7	56,9	71,1	88,9	101,9
Собственный капитал компании	10,0	14,0	19,8	26,1	35,7	47,9

Инвестиционная деятельность, млрд. руб.							
Показатели	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Итого
Покупка Объектов	0,7	0,0	4,8	4,8	4,8	0,0	15,1
Строительство	1,5	2,2	4,6	7,0	7,0	6,5	28,8
Итого затрат:	2,2	2,2	9,4	11,8	11,8	6,5	43,9

Заемный капитал	2,2	1,7	7,4	9,9	9,4	5,6	36,4
Прибыль от продажи Объектов	0,0	1,9	2,5	1,0	0,0	0,0	5,3
Реинвестирование прибыли	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	0,9	2,2
Итого источников:	2,2	3,6	9,9	10,9	10,7	6,5	43,9

ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
АЭРОПОРТ

м. Аэропорт
Ленинградский пр-т, 62а



МОСКВОРЕЧЬЕ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

м. Каширская
Каширское ш., 26



**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЕ
ЗДАНИЕ**

м. Цветной бульвар,
1-й Колобовский пер. 19



ПЕРОВОМОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ул. Перовская, 61а



ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ

м. Тульская
ул. Большая Тульская, 11



**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЕ
ЗДАНИЕ**

м. Цветной бульвар,
1-й Колобовский пер., 23



КОЛОМЕНСКИЙ
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

м. Коломенская
Андропова пр-т, 23



ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС
Пранский Град

м. Пражская
ул. Кировоградская, 24а



КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР
WESTMALL

ул. Лобачевского, 39



РП Ритейл Парк
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

Варшавское ш., 97



Смолл

Сеть районных ТЦ
«Смолл», 6 объектов



КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР
В ЛЮБЕРЦАХ

г. Люберцы, МО
ул. Инициативная, д. 50