

О Компании

29,7 млрд руб.
Стоимость портфеля
недвижимости
на 31.12.2022

36,5 млн
Посетителей
в год (2022)

18
Реализованных
проектов

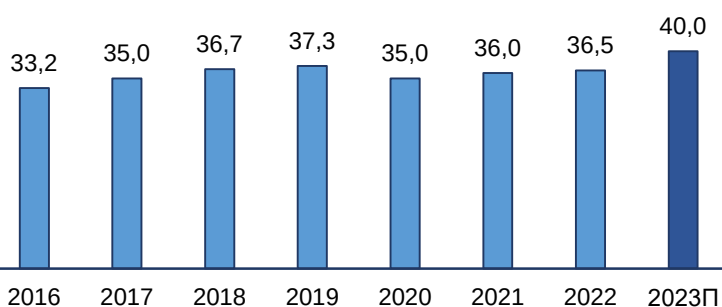
430
Количество
арендаторов

16
Объектов в
собственности

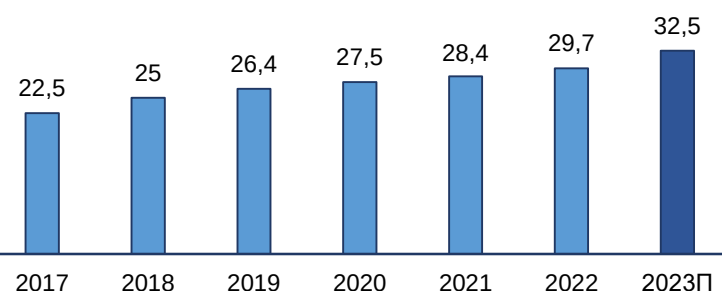
13
Действующих
торговых центров

- 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 др.
- Компания имеет рейтинг BBB(RU) от НРА и BBB-(RU) от АКРА.
- Первый в России эмитент зеленых облигаций (2 выпуска) в сфере недвижимости, в т.ч. верифицированных по новым правилам Московской биржи. Первый выпуск погашен в декабре 2022 г.
- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеет ESG-рейтинг (на уровне ESG-5, категория ESG-C) от АКРА, с высокой оценкой в области экологии, социальной ответственности и управления.
- Компания реализует новый девелоперский проект по строительству МФК WESTMALL на западе Москвы. Это городской центр нового поколения, задающий новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

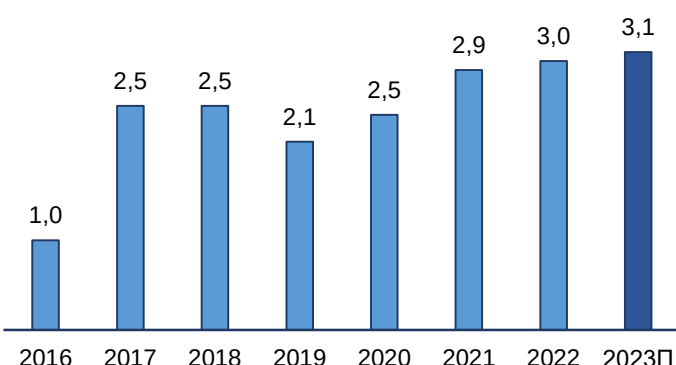
Посещаемость (млн чел./год)



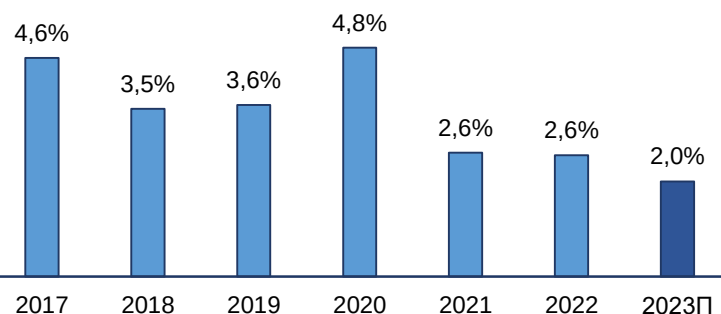
Динамика портфеля недвижимости (млрд руб.)



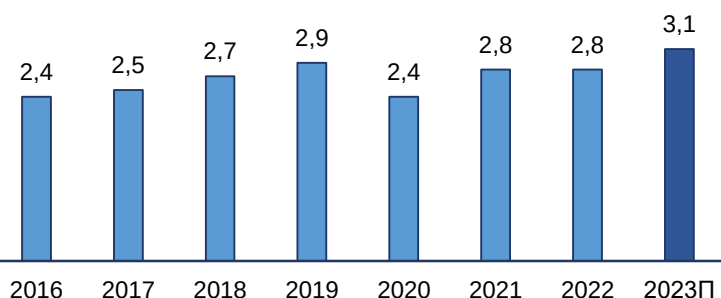
EBITDA (млрд руб.)



Вакантность лотов для аренды (%)



Динамика выручки (млрд руб.)



Наиболее долгосрочная аренда (10-15 лет)



3,0 млрд руб.
EBITDA 2022 года
+ 3,5% к показателю
прошлого года

2,8 млрд руб.
Выручка 2022 года
- 2,9% к показателю
прошлого года

42 млрд руб.
**Общая стоимость
активов Компании**

2,6%
Вакантность 2022 года
на уровне показателя
прошлого года

1,3 млрд руб.
**Стоимость
высоколиквидных
активов (денежных
средств и ОФЗ)**

+51
**Новых арендаторов
за 2022 год**

Факторы устойчивости Компании

- 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, 20 лет в недвижимости.
- Текущая инвестиционная стоимость объектов – 29,7 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 (2022 – 2,6%).
- Эффективная бизнес-модель: «лучше 10 ТЦ по 10 тыс. кв.м, чем 1 ТЦ на 100 тыс. кв.м».

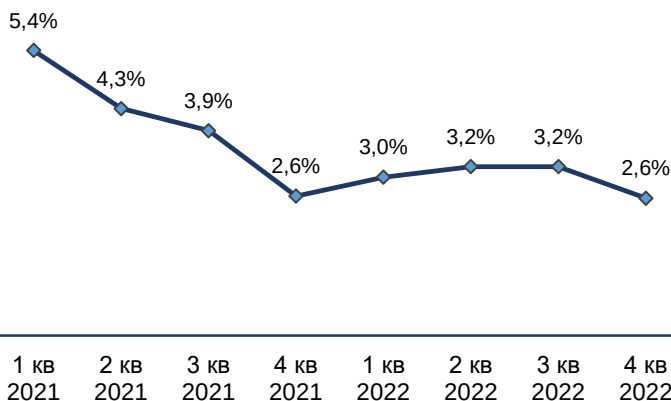
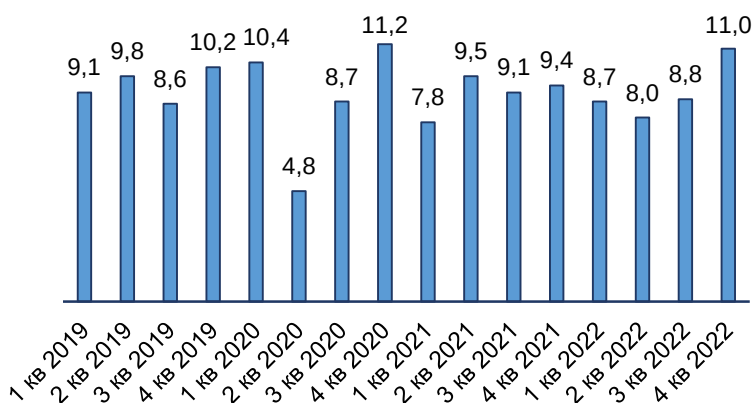
Восстановление посещаемости (млн чел.)

Несмотря на снижение посещаемости в феврале – мае, что стало следствием геополитического и экономического кризиса, во 2-м полугодии наблюдается положительная динамика роста. К концу 2022 года посещаемость в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» составила 36,5 млн. чел/год, превысив показатели 2021 года на 1,4 %.

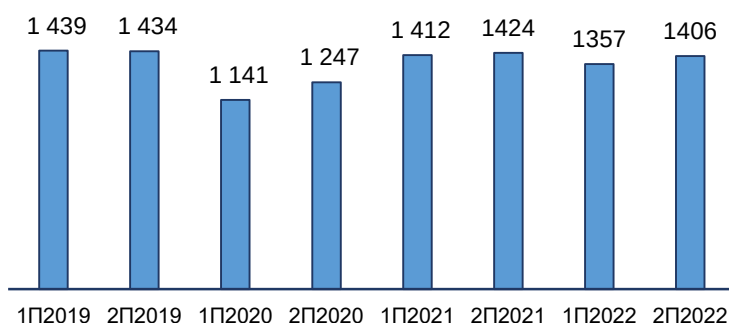
Низкий уровень вакантности (%)

Торговые центры Компании исторически имеют уровень вакантности ниже рынка. Вакантность в торговых центрах на конец 2022 года составила 2,6%.

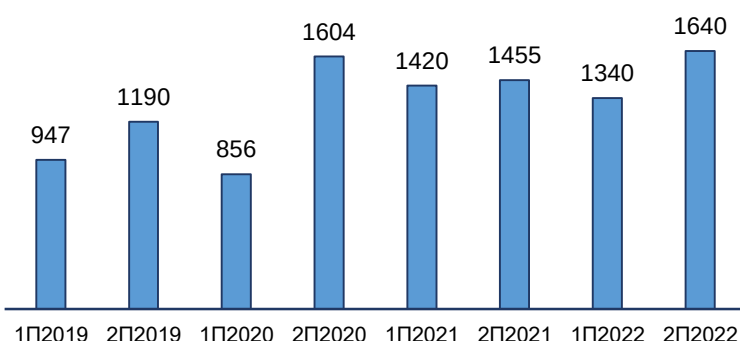
Восстановление посещаемости (млн чел.)



Выручка (млн руб.)



EBITDA (млн руб.)



3,6 млрд руб.

Выплачено по облигациям за 2022 год

по состоянию на 31.12.2022

67%

LTV (по методике банков)

на 31.12.2022

1,5-2,0

млрд руб. Потенциальное увеличение лимитов по кредитам

3,520 млрд руб.

Открыто проектное финансирование

кредит ПСБ на WESTMALL

86%

Доля долгосрочного долга

на 31.12.2022

3,6 млрд руб.

Профинансировано по проекту WESTMALL из 4,4 млрд. руб. инвестиций на 31.12.2022

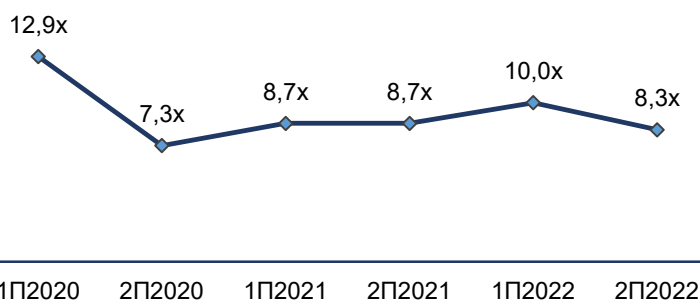
Факторы долговой устойчивости

- Несколько источников фондирования (кредиты, облигации и др.).
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом, а также кредитные рейтинги от ведущих российских рейтинговых агентств АКРА и НРА.
- Компания сотрудничает с крупнейшими банками (Сбербанк, ВТБ, ПСБ, ГПБ), что позволяет привлекать и рефинансировать средства на наиболее выгодных условиях.
- Потенциальная сумма рефинансирования за счет уже погашенного банкам тела основного долга за несколько лет + за счет роста капитализации составляет от 1,5 млрд рублей до 2,0 млрд рублей.

Ликвидность (млн руб.)

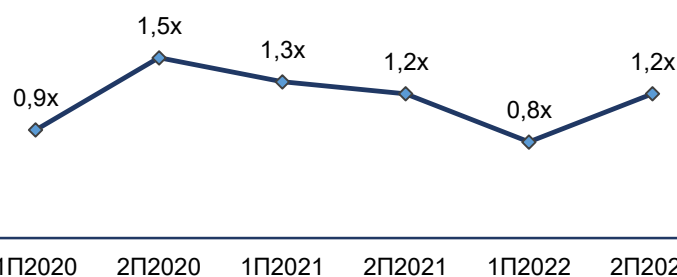
дата	млн руб.
31.12.2022	1 293
30.06.2022	1 727
30.12.2021	1 157
30.06.2021	529,1
31.12.2020	729,1
30.06.2020	348,5

Динамика Чистый долг/EBITDA



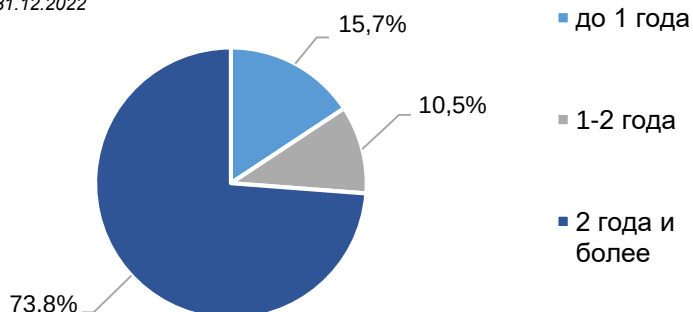
Покрытие процентных платежей

EBITDA/процентные платежи



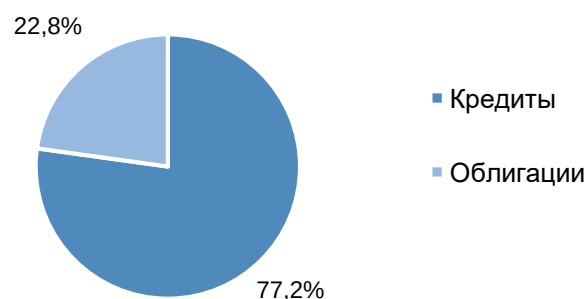
Комфортный срок погашения долга

по состоянию на 31.12.2022



Оптимальная структура долга

по состоянию на 31.12.2022



Облигации

Успешная программа биржевых облигаций:

- Размещено 12 выпусков на общую сумму 15,5 млрд руб.
- Погашено 7 выпусков, включая первый «зеленый» выпуск.
- Общий объем погашения облигаций и выплаты купонов 12,3 млрд руб. (на 01.03.2023).
- В обращении 5 выпусков облигаций общим объемом 10,7 млрд руб.
- Первый эмитент зеленых облигаций в сфере коммерческой недвижимости (выпущено 2 выпуска).

Драйверы роста

- Масштабное строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом, одновременное строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья.
- Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена, МЦК и МЦД – появляются новые участки для строительства ТЦ, 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 Мегалополисах 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.

Прогноз показателей

3,1 млрд руб.

EBITDA 2023П года
+4,0% к показателю
2022 года

3,1 млрд руб.

Выручка 2023П года
+12,2% к показателю
2022 года

32,5 млрд руб.

**Стоимость портфеля
недвижимости
2023П года**
+9,4% к показателю
2022 года

44,0 млрд руб.

**Общая стоимость
активов Компании
2023П года**
+4,8% к показателю
2022 года

40 млн чел./год

**Посещаемость 2023П
года**
+9,6% к показателю
2022 года

2,0%

**Вакантность 2023П
года**
- 0,6 п.п. к показателю
2022 года

Развитие. Новое строительство

МФК WESTMALL – городской центр нового поколения, новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

Расположен на одной из ключевых магистралей г. Москвы - ул. Лобачевского. Рядом строится 17 жилых комплексов.

Многофункциональный комплекс WESTMALL:

- Зеленый торговый центр, полный комплекс 62-х зеленых технологий в недвижимости.
- Первый районный ТЦ, в котором все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже.
- 3 вида питания - фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами.
- Минимум классического ритейла (магазинов одежды), максимум общественного питания и сферы услуг.
- Public places - ярмарки, каток, карусель.
- Парк на крыше.

4,425 млрд руб.

Объем
инвестиций

28,0 тыс. кв.м

Общая
площадь

20-22%

IRR

Текущий статус: Завершены работы по возведению монолитных конструкций и кровли. Начаты работы по устройству фасада, внутренней отделке и инженерным системам.

Открытие: 3 кв. 2023 года.

