



# ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

---

ЯНВАРЬ 2024г.

# ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» СЕГОДНЯ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – инвестор, владелец, девелопер / редевелопер и управляющий портфелем коммерческой недвижимости в Москве

**30 лет**

В бизнесе (дата начала деятельности  
12.11.1993)

**45,5 млрд руб.**

Активы Компании

**33 млрд руб.**

Стоимость портфеля недвижимости

**18**

Реализованных девелоперских проектов

**13**

Реализованных проектов в редевелопменте

**16**

Объектов в собственности

**38 млн чел.**

Посещаемость

**Более 430**

Арендаторов

**21 год**

В недвижимости

**BBB|ru|**

Кредитный рейтинг НРА

**BBB.ru**

Кредитный рейтинг НКР

**ESG - 5**

ESG-рейтинг по международной шкале, АКРА

**ESG - Рэнкинг**

За формирование лучшей практики  
прозрачности, РА Expert

**ESG индекс: II уровень**

От РБК&НКР

**14 выпусков облигаций**

Размещено на Московской бирже,  
9 из которых погашены

**2 выпуска зеленых облигаций**

Один из первых эмитентов  
зеленых облигаций в России

# РУКОВОДСТВО



**Алексей Панфилов – основатель и президент ФПК «Гарант-Инвест», генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**

## ОБРАЗОВАНИЕ

- 1995 год – Московский Государственный Технический Университет им. Баумана, специальность «электронное машиностроение»
- 1995 год – Международный центр менеджмента и бизнеса «Седиком», Эйндховен, Голландия, «финансовый менеджмент»
- 1997 год – второе высшее, Высшая школа экономики, специальность «финансы и кредит»

## ТРУДОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- С начала 90-х годов занимается бизнесом, основатель и руководитель ФПК «Гарант-Инвест»
- 2004 год – н. в. – председатель Совета директоров КБ «Гарант-Инвест»
- 2009 год – н. в. – Президент ФПК «Гарант-Инвест»
- 2016 год – н. в. – Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

## ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

### СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

**Виктор Коробченко**                      Председатель, Независимый директор

**Александр Борисов**                      Независимый директор

**Алексей Панфилов**

**Артем Козовой**

**Игорь Касьянов**

### КЛЮЧЕВОЙ МЕНЕДЖМЕНТ

**Александр Краснопевцев**                      Финансовый директор

**Тарас Андрушечко**                      Директор по рынкам капитала

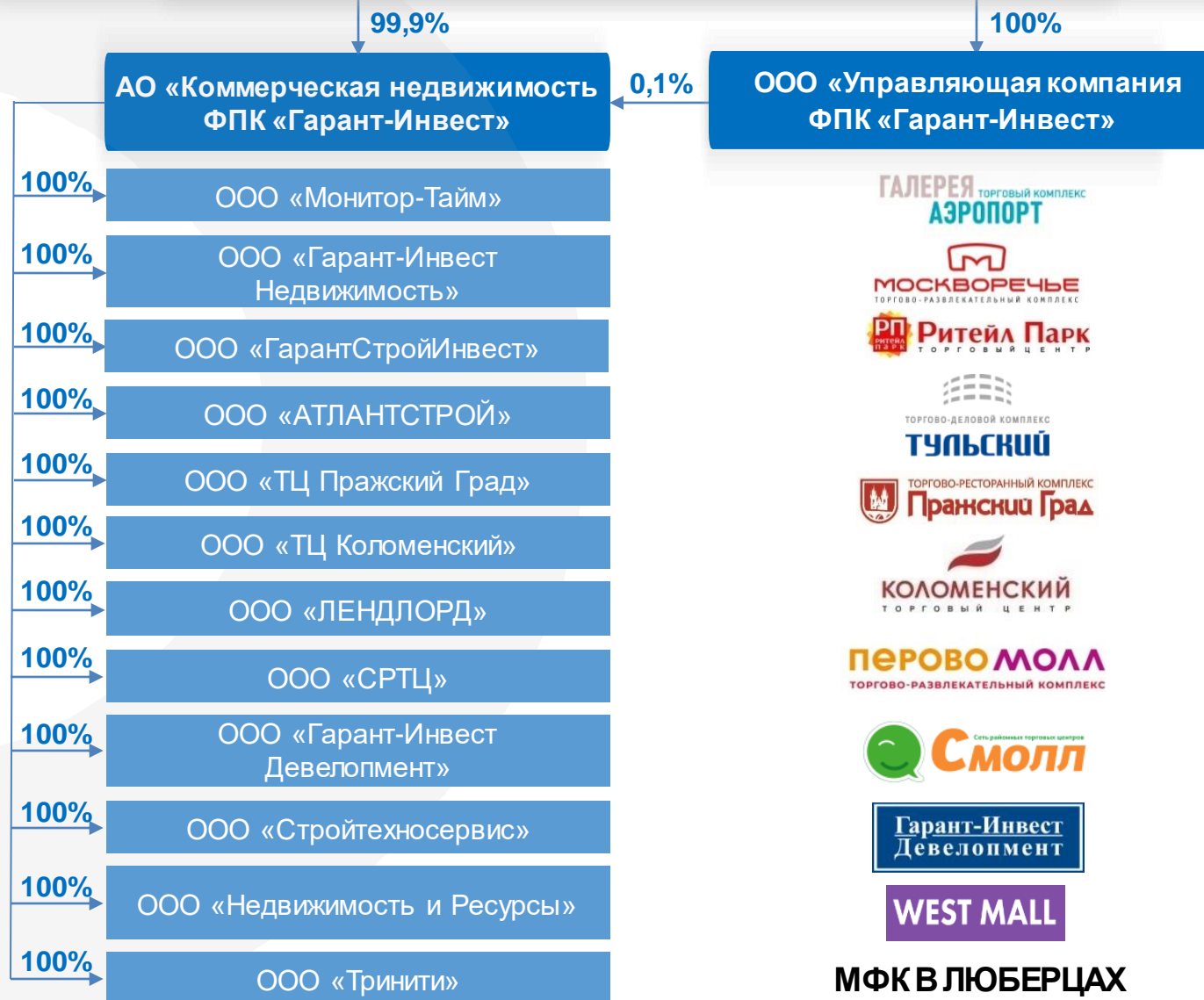
**Андрей Осипов**                      Начальник управления инвестиционных проектов

**Морозова Екатерина**                      Главный бухгалтер, МСФО

а также **1 100 сотрудников** ФПК «Гарант-Инвест», из которых **150 работают** в Группе АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

# СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ

АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» — финансово-промышленная корпорация, объединяющая более 20 предприятий в области финансов, инвестиций, ритейла, девелопмента и управления коммерческой недвижимостью



## Акционеры

16 акционеров

- 14 физических лиц (88%)
- 2 юридических лица (12%)

Контролирующий акционер – Панфилов А.Ю.

# ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

## ФАКТОРЫ ДОХОДНОСТИ

- **Оптимальный портфель арендаторов** с ежегодной индексацией ставок аренды (7-10% в год) и дополнительным доходом в виде процентов с продаж (2-20% от товарооборота)
- Возврат показателей на доковидный уровень и **рост в 2023-2024 гг.**
- Потребительский рынок – один из **самых доходных и быстрорастущих** в мегаполисах
- 95% – **торговая недвижимость**, 5% – офисная
- Инфляция – потребительский сектор **основной выгодоприобретатель**
- **Рекордное строительство** жилья в Москве, переселение **со всей России**, при этом темп строительства новых ТЦ замедлился
- Увеличение **внутреннего туризма**
- Высокая эффективность ФПК «Гарант-Инвест»: **максимальные выручка и посещаемость** на 1 кв.м.
- Оптимальный размер ТЦ с набором арендаторов по **высоким ставкам аренды**
- Более 80% - товары и услуги **повседневного спроса**

## ФАКТОРЫ УСТОЙЧИВОСТИ

- Track record, **30-летний опыт** преодоления кризисов
- Устойчивая к кризисам ниша потребительского сектора, по сути – **защитный актив**
- **Многолетний опыт** корпоративного управления в сфере девелопмента / редевелопмента и управления объектами недвижимости, **профессиональная команда**
- География: **Московский регион**
- **Успешность формата: ТЦ у метро, районные ТЦ**, до 50 тыс. кв. м. **Бизнес-модель: лучше 10 ТЦ по 10 тыс. кв. м., чем 1 на 100 тыс. кв. м.**
- Минимальный операционный риск – **низкая зависимость от якорных арендаторов** и зарубежный ритейлеров. **Импортозамещение** арендаторов с 2014 года
- Диверсифицированный портфель объектов, пакетные отношения с арендаторами, **высокая посещаемость**
- Финансовые обязательства обеспечены **высоколиквидной недвижимостью в Москве** и гарантированным стабильным денежным потоком
- **Длинный и диверсифицированный долг.** Кредиторы: ГПБ, ПСБ, Сбербанк, ВТБ, Экспобанк, ФинСервис. Облигации: 5 торгуемых выпусков, **более 15 000 инвесторов**

# ОТВЕТСТВЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ. СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

ФПК «Гарант-Инвест» рассматривает принципы устойчивого развития (ESG) как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности. Компании присвоен первый ESG-рейтинг на уровне ESG-5 (категория ESG-C) от АКРА – высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления, также компания вошла во II уровень ESG-индекса, составленного рейтинговым агентством НКР и РБК

## КОМПАНИИ ПРИСВОЕН ПЕРВЫЙ ESG-РЕЙТИНГ НА УРОВНЕ ESG-5 (КАТЕГОРИЯ ESG-C) ОТ АКРА

### ЭКОЛОГИЯ И ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА

Основные направления внедрения зеленых технологий:

- Ресурсоэффективные и берегающие технологии
- Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ
- Благоустройство и организация комфортной среды
- Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта

1

в РФ  
эмитент  
зеленых  
облигаций  
в сфере  
недвижимости

2

выпуска  
размещены  
на Московской  
Бирже  
(выпуски  
погашены)

62

зеленые  
технологии  
в собственном  
реестре

ESG

GREEN  
BONDS



### КОРПОРАТИВНАЯ СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Даже в такое непростое время ФПК «Гарант-Инвест» не только занимается бизнесом, но и ведет активную социально-общественную деятельность, обеспечивая Стратегию Устойчивого развития реальными делами, оказывая организационную и финансовую поддержку. В течение всех 30 лет мы не приостанавливали свою деятельность и продолжаем программы меценатства и благотворительности

### КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Соответствие мировым практикам и законодательству
- Стабильность состава Совета Директоров и акционеров
- Высокий уровень раскрытия нефинансовой отчетности с 2011г.
- Независимые члены Совета Директоров, включая Председателя



# ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



**ГАЛЕРЕЯ** ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС  
**АЭРОПОРТ**

ТК «Галерея Аэропорт»  
м. Аэропорт



**МОСКВОРЕЧЬЕ**  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ТРК «Москворечье»  
м. Каширская



**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЕ  
ЗДАНИЕ**

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



**ПЕРОВО МОЛЛ**  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»  
м. Перово, Новогиреево



ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС  
**ТУЛЬСКИЙ**

ТДК «Тульский»  
м. Тульская



**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЕ  
ЗДАНИЕ**

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



**КОЛОМЕНСКИЙ**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

ТЦ «Коломенский»  
м. Коломенская



ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС  
**Пражский Град**

ТРК «Пражский Град»  
м. Пражская



**WESTMALL**

МФК WESTMALL  
м. Аминьевская



**РП Ритейл Парк**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

ТЦ «Ритейл Парк»  
м. Варшавская



Сеть районных торговых центров  
**Смолл**

Сеть районных ТЦ  
«Смолл», 6 объектов



**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ  
КОМПЛЕКС В ЛЮБЕРЦАХ**

г. Люберцы,  
ул. Инициативная

# ПОРТФЕЛЬ АРЕНДАТОРОВ – УСПЕШНЫЕ РОССИЙСКИЕ И МЕЖДУНАРОДНЫЕ БРЕНДЫ (БОЛЕЕ 430)

## АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

- Многолетний опыт пакетного/портфельного сотрудничества с ритейл-компаниями
- 26 профилей арендаторов
- 73% площадей – сетевые арендаторы (68% арендной выручки)
- Долгосрочные договоры (10-24 года) с якорными арендаторами, короткие договоры для малоизвестных брендов. Минимальная зависимость от якорных арендаторов, основные якорные функции: супермаркеты, общепит и сфера услуг
- Возможность в течение 1-3 месяцев заменить любого арендатора в любом ТЦ (кроме Ашан и ОБИ в ТЦ «Ритейл Парк»)
- Более 70% арендаторов имеют фиксированную арендную плату и процент с товарооборота (B2B2C), менее 30% – только фиксированную плату

## ОСНОВНЫЕ БРЕНДЫ





# МФК WESTMALL



**WESTMALL** – городской центр нового поколения, новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве:

- Минимум классического ритейла (магазинов одежды), максимум общественного питания, сферы услуг и товаров повседневного спроса
- Зеленый торговый центр, полный **комплекс 62-х зеленых технологий** в недвижимости
- Все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже
- 3 вида питания - фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами
- Парк на крыше

**Инвестиционный интерес:** повышенный спрос ритейлеров из-за строительства рядом **22ЖК** и нового ТПУ

Осенью 2023 года МФК WESTMALL стал лауреатом премии **«Green Property Award 2023»** - первой независимой премии, определяющей лучшие «зеленые» проекты в недвижимости, соответствующие стандартам энергоэффективности, экологичности и долговечности.

**4,425 млрд руб.**  
Объем инвестиций

**28,0 тыс. кв.м**  
Общая площадь

**20-22%**  
IRR



# Многофункциональный комплекс в Люберцах



**Многофункциональный комплекс в Люберцах** – центр нового поколения на границе Москвы и Московской области.

**Земельный участок под строительство** находится между двумя зонами массовой жилой застройки – мкр. Красная Горка в Люберцах и мкр. Некрасовка ЮВАО г. Москвы.

**Проект предусматривает 2 стадии:**

- районный торговый центр / Community центр
- жилой комплекс, соединенный со зданием торгового центра подземным переходом. Девелопмент жилого комплекса предусматривает участие партнера ФПК «Гарант-Инвест»

**Инвестиционный интерес:** повышенный спрос ритейлеров из-за строящихся ЖК. Минимальная конкурентная среда – отсутствие профессиональных торговых центров в зоне 20-минутной транспортной доступности.

**3 млрд руб.**  
Объем инвестиций

**20,5 тыс. кв.м**  
Общая площадь

**20%**  
IRR

# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- Российская экономика и индустрия ТЦ **адаптировались к кризису**
- **Успешность формата:** небольшие ТЦ – более кризисоустойчивые и доходные
- Трафик в районные ТЦ вернулся на **доковидный уровень**
- Большое количество крупных моллов зависит от зарубежных ритейлеров **в отличие от районных ТЦ**
- **Импортозамещение проходит по-разному** в больших моллах и районных центрах
- Продолжается трансформация: **торговые центры трансформируются в многофункциональные**, продажи online снизились с 15-18% (максимум в ковид) до 5-6% от товарооборота сетевого ритейла
- **Покупательские тренды изменились:** люди меньше тратят время на покупки, шоппинг стал более осознанным и рациональным, питание и покупки совершают по пути привычного следования
- Кризис – хорошее время для **модернизации, редевелопмента и реконцепции**
- **Реновация ТЦ проводится под покупательские тренды** со сменой части арендаторов, а также с целью внедрения технологий по рациональному потреблению ресурсов
- Увеличилась **потребность в новых ТЦ** на транспортных узлах и у жилья, на новых магистралях и развязках

# ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ РИТЕЙЛА

В сфере ритейла и сектора торговой недвижимости, которая отличается совместной работой по продажам товаров и услуг торговых центров и ритейлеров (B2B2C), происходят существенные изменения, связанные в том числе с реакцией зарубежных брендов на текущую макроэкономическую ситуацию

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

В текущей геополитической ситуации выделяются следующие стратегии поведения западных брендов на российском рынке:

- Полный уход с российского рынка (≈ 40 брендов)
- Приостановка деятельности (≈ 50 брендов)
- Ребрендинг (≈ 30 брендов)
- Продолжение деятельности (≈ 30 брендов)

Ушедшие бренды или ребрендинг:










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

 **МАГНИТ**  
**+4,7%**  
1П 2023 (LFL)

 **X5 Group**  
**+7,2%**  
1П 2023 (LFL)












 **ВИНЛАБ**  
**+5,2%**  
1П 2023 (LFL)

# ВЫЗОВЫ

ВЫЗОВЫ	ОТВЕТНЫЕ МЕРЫ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»
 <b>Увеличение онлайн продаж</b>	Увеличение арендаторов из сферы общепита и услуг. Уменьшение доли Fashion арендаторов (12% от выручки). 21% выручки – общепит, 13% - продуктовый ритейл, более 30% – товары и услуги повседневного спроса
 <b>Уход зарубежных брендов</b>	Ушли 5 зарубежных брендов из ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» (2% от общей GLA). Импортзамещение идет с 2014 г.
 <b>Уход якорных арендаторов</b>	ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» не зависят от якорных арендаторов. Якорные функции выполняют супермаркеты, общепит и сферы услуг. Отсутствуют кинотеатры и крупные магазины одежды
 <b>Потеря покупательной способности населением</b>	Минимальный риск для Московского региона, в т.ч. с учетом электорального цикла и роста населения
 <b>Рост конкуренции</b>	Снижение темпа ввода новых ТЦ при увеличении темпов строительства жилья увеличивает популярность существующих ТЦ
 <b>Финансовые риски</b>	Отсутствие внешнеэкономических рисков, сбалансированный долг, устойчивый запас ликвидности
 <b>Устаревание зданий и оборудования</b>	Программа РЕ – комплексная модернизация объектов: редевелопмент, реновация, реинжиниринг, реконцепция и т.д.



# СРАВНЕНИЕ ТЦ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» С КРУПНЫМИ МОЛЛАМИ

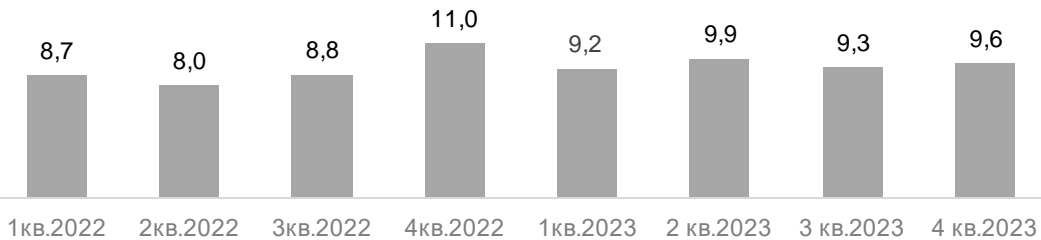
ФАКТОРЫ	КРУПНЫЕ МОЛЛЫ	ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»
 <b>Концепция</b>	Универсальная для всех потребителей	Ориентация на жизненно важные потребности конкретного района
 <b>Локация</b>	МКАД, основные магистрали. Нужно специально ехать	Около метро и у жилых массивов, на привычных маршрутах следования
 <b>Потребительский спрос</b>	Целевая покупка, в основном на премии и бонусы	Ежедневное потребление товаров и услуг повседневного спроса на зарплату / пенсию / стипендию
 <b>Размер</b>	От 100 тыс. кв. м.	1,5 - 50 тыс. кв. м. (основной 10-30 тыс. кв. м.)
 <b>Посещаемость</b>	В основном – в выходные дни, в будни – в вечернее время	Равномерный трафик ежедневно с 9 <sup>00</sup> до 23 <sup>00</sup> . Посещаемость 38 млн человек в год
 <b>Количество лотов для аренды</b>	300-500	70-100 (в малых ТЦ 5-20)
 <b>Заполняемость лотов</b>	Средняя вакантность по Москве – 10,0% <sup>1</sup>	2,0%
 <b>Эффект от ухода зарубежных брендов</b>	Высокая зависимость от ухода большого количества зарубежных ритейлеров, большая вакантность площадей, закрытые магазины	Зависимости нет. Импортозамещение идет с 2014г., в т.ч. путем замены fashion ритейла. Ушло 5 иностранных брендов
 <b>Портфель арендаторов</b>	Большая доля fashion ритейла, зона развлечений, кинотеатр, крупные магазины	ТОП-3 сегмента выручки: 21% – общепит, 13% – продуктовый ритейл, более 30% – товары и услуги повседневного спроса
 <b>Наличие кинотеатра</b>	Якорные функции не выполняются из-за ухода голливудских фильмов	Нет кинотеатров, нет ослабления якорных функций
 <b>Влияние online, потеря покупок</b>	Высокое, в том числе в сфере fashion	Низкое, профиль арендаторов – товары ежедневного спроса, общепит и услуги, т.е. сферы, которые не заменяются покупкой в интернете

# ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЦ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

## ПОСЕЩАЕМОСТЬ

- 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 2023 введено 7,3 млн кв. м. жилья)
  - перераспределением трафика в районные ТЦ

КВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ПОСЕЩАЕМОСТИ ЗА 2022-2023, млн чел.



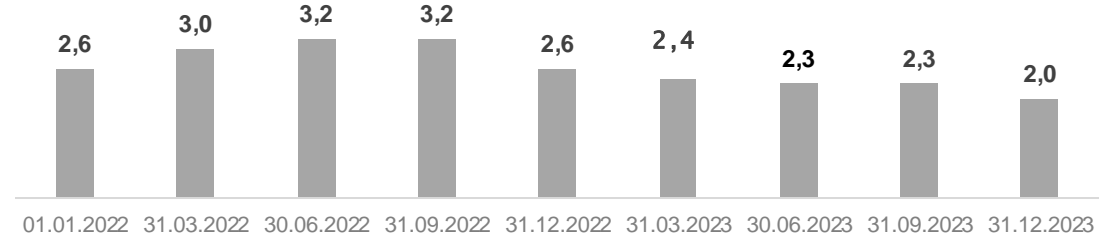
ГОДОВАЯ ДИНАМИКА ПОСЕЩАЕМОСТИ ЗА 2016-2023, млн чел.



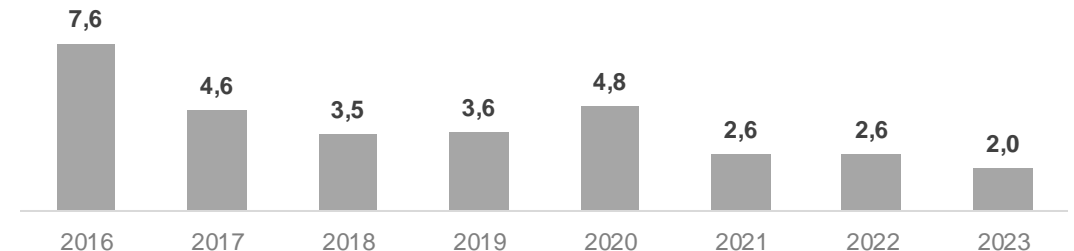
## ВАКАНТНОСТЬ

- Исторически минимальные показатели вакантности
- Устойчивый трафик посетителей
- 83 новых арендатора за 2023 г.
- Переориентация ритейлеров на районные ТЦ

КВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ ЗА 2022-2023, %



ГОДОВАЯ ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ ЗА 2016-2023, %

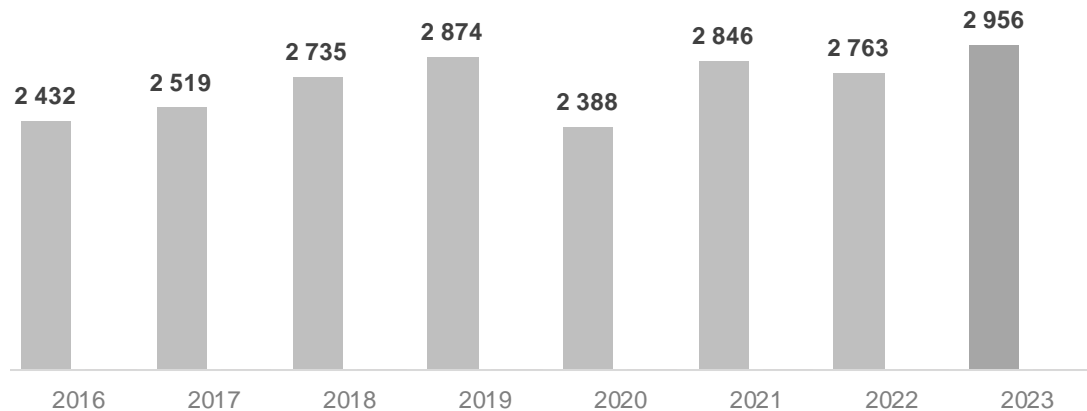


# ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»<sup>1</sup>

## ВЫРУЧКА

- Выручка за 2023г. составила 3 млрд руб., увеличившись на 7% относительно результатов 2022г.
- Драйверы дальнейшего роста выручки:
  - Инфляция
  - Отложенный эффект от реновации ТЦ
  - Миграция арендаторов и посетителей из крупных ТЦ

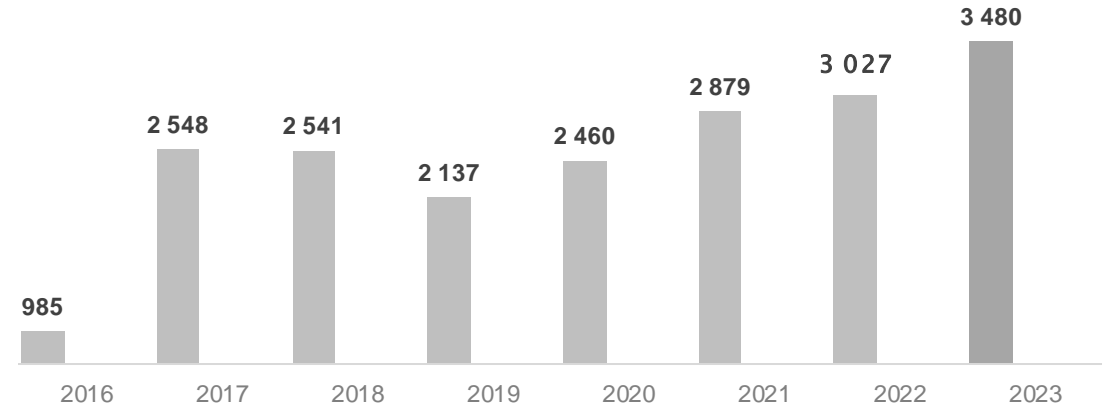
ДИНАМИКА ВЫРУЧКИ ЗА 2016-2023, млн руб.



## ЕБИТДА<sup>2</sup>

- ЕБИТДА за 2023г. составила максимальные 3,5 млрд руб.
- ЕБИТДА за 2023г. выше показателя 2022г. на 15% (LFL)
- Открытие МФК WESTMALL увеличит ЕБИТДА на 0,5 млрд руб. (с 2024)

ДИНАМИКА ЕБИТДА ЗА 2016-2023, млн руб.



<sup>1</sup> Предварительные неаудированные данные за 2023г.

<sup>2</sup> 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.

# ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»<sup>1</sup>

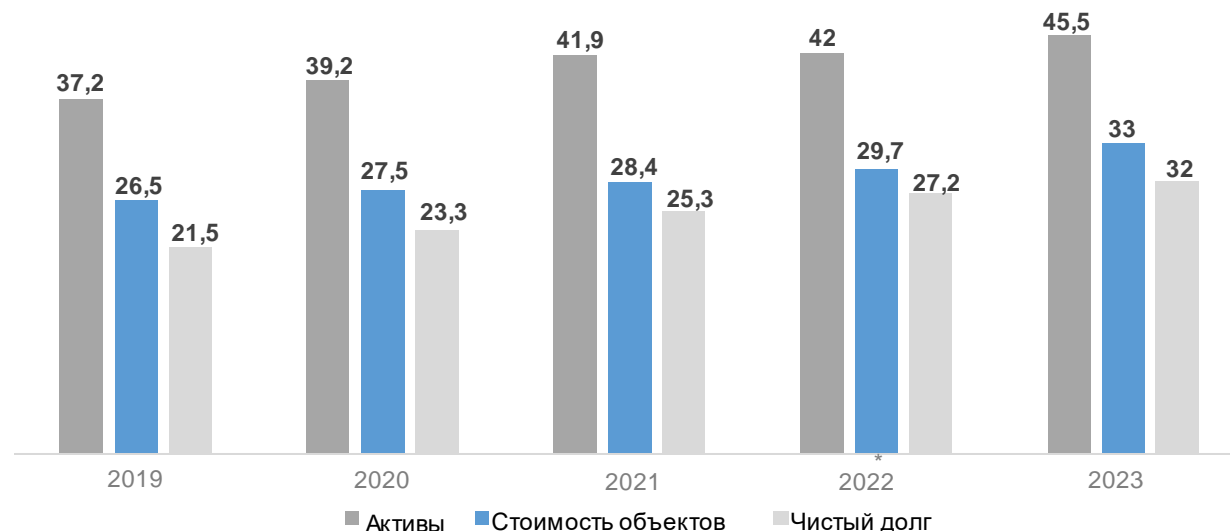
## УПРАВЛЕНИЕ ДОЛГОМ

- 85% – доля долгосрочных обязательств
- Диверсификация источников долга:
  - кредиты 69%: 6 банков-кредиторов (Сбербанк, ВТБ, ГПБ, ПСБ, ФинСервис, Экспобанк)
  - облигации 31%: более 15 000 инвесторов
- Кредитные рейтинги:
  - BBB.ru от НКР, прогноз «Стабильный»
  - BBB|ru| от НРА, прогноз «Стабильный»
- Цикл повышения ключевой ставки ЦБ во 2ПГ 2023г. привел к росту совокупного долга

## ЛИКВИДНОСТЬ

- Финансовая политика Компании предусматривает поддержание необходимого уровня ликвидных активов, особенно в кризис
- Ликвидные активы хранятся в банках и депозитариях высокого уровня надежности
- Ликвидность существенно выросла в 2022г. для обеспечения «подушки безопасности» и возможности покупки новых объектов/проектов

ДИНАМИКА АКТИВОВ И ЧИСТОГО ДОЛГА ЗА 2019-2023, млрд руб.

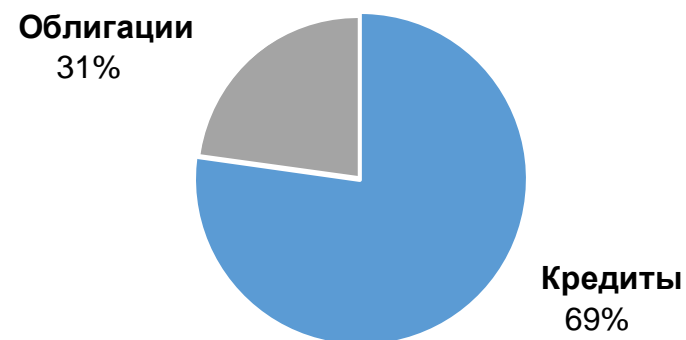


<sup>1</sup> Предварительные неаудированные данные за 2023г.

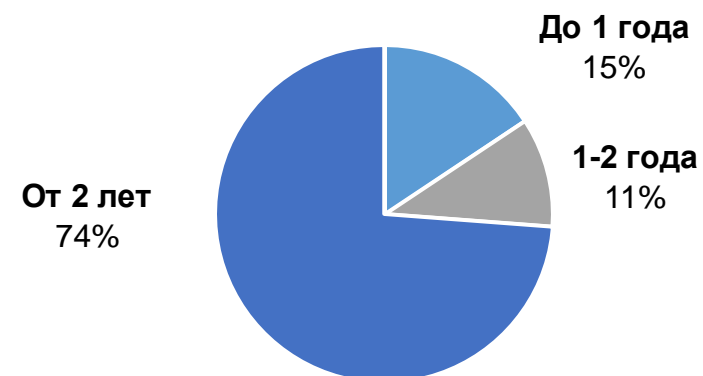
# КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА<sup>1</sup>

- За счет финансирования строительства кредитными средствами показатель долга является высоким, что **характерно для отрасли коммерческой недвижимости**. Компания находится в активной инвестиционной фазе – реализации девелоперских и редевелоперских проектов.
- Долг обеспечен **высоколиквидной недвижимостью**
- **Сбалансированный длинный** кредитный портфель
- EBITDA / Проценты к уплате = **1,2**
- ¼ активов профинансирована за счет **собственных средств**

## ОПТИМАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ДОЛГА



## КОМФОРТНЫЙ СРОК ПОГАШЕНИЯ ДОЛГА



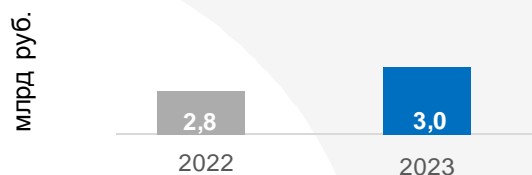
<sup>1</sup>Предварительные неаудированные данные за 2023г.



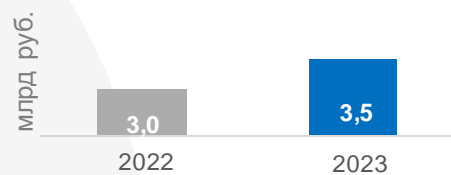
# Основные факты<sup>1</sup>

2023 vs 2022

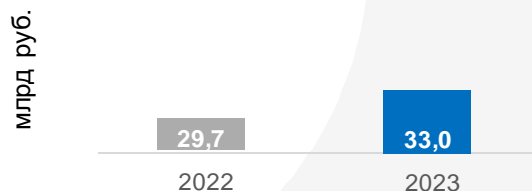
## ВЫРУЧКА



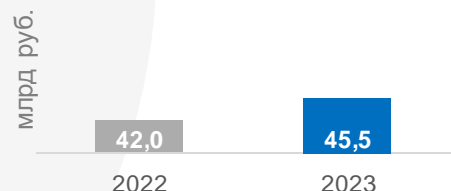
## ЕБИТДА



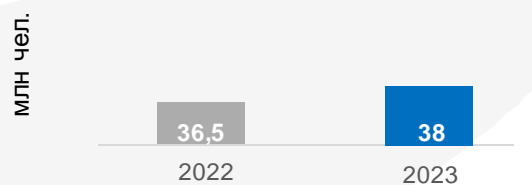
## ПОРТФЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ



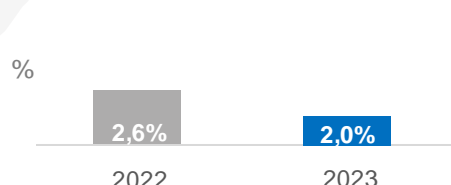
## ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ АКТИВОВ



## ПОСЕЩАЕМОСТЬ



## ВАКАНТНОСТЬ



## ФАКТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

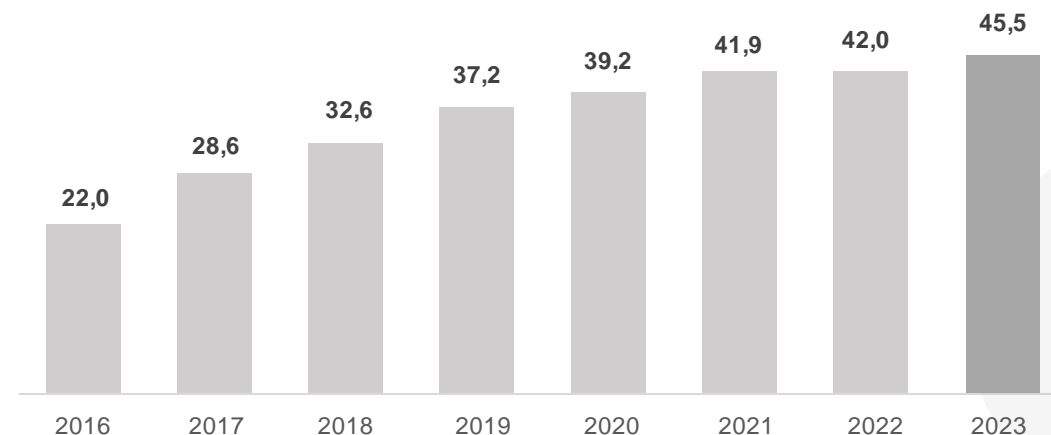
19,8% CAGR - ЕБИТДА 2016-2023

8,5% CAGR - СТОИМОСТЬ ПОРТФЕЛЯ 2016-2023

7,7% CAGR - ЧИСТЫЕ АКТИВЫ 2016-2023

16,5% РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ (ЕБИТДА/ВЫРУЧКА) 2016-2023

## ДИНАМИКА АКТИВОВ, млрд руб.



<sup>1</sup> Предварительные неаудированные данные за 2023г.

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ

Несмотря на геополитический и экономический кризисы, потребительский сектор Москвы не только устойчив, но и показывает рост и развитие. ФПК «Гарант-Инвест» работает в секторе коммерческой недвижимости и в секторе потребительского рынка (B2B2C) и отличается устойчивостью формата и бизнес-модели, поступательным развитием в течение 30 лет и высокой эффективностью

## ОСНОВНЫЕ 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, МЦД, БКЛ – 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 отечественного 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 районные торговые центры шаговой доступности**
- Рост инфляции оказывает **максимально положительный эффект именно на потребительский сектор**, т.е. ритейлеров / арендаторов и торговые центры

# РЫНКИ КАПИТАЛА. ТРАНСФОРМАЦИЯ В ПУБЛИЧНУЮ КОМПАНИЮ

## ТРАНСФОРМАЦИЯ



### СТРАТЕГИЯ

Эволюционное развитие фондирования бизнеса от прямых банковских кредитов и облигаций к equity, pre-IPO и публичному размещению



### ПЛАНЫ НА 2024

- Несколько выпусков облигаций для рефинансирования и роста
- 3й выпуск зеленых облигаций
- Секьютиризированные облигации, ЗПИФы
- Equity (отдельные проекты)
- Публичное размещение



### РАЗВИТИЕ

- Расширение и обновление портфеля объектов за счет девелопмента и редевелопмента
- Услуги property management
- Развитие Prop Tech

## БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ. СТАТИСТИКА

5

Торгуемых выпусков на Московской Бирже в секторе роста

### РАЗНООБРАЗИЕ ВЫПУСКОВ

- Обычные
- Зеленые
- С амортизацией
- С валютной офертой

> 15 тыс.

Держателей облигаций / инвесторов

> 16 млрд руб.

Общий объем погашений и выплат купонов за всю историю

2027-2029

Сроки погашения банковских кредитов

2024-2028

Сроки погашения облигаций

# Спасибо за внимание!



Официальная презентация



Тизер Биржевые облигации



Буклет «Новости  
«Коммерческой  
недвижимости ФПК  
«Гарант-Инвест»



Ключевые факты, финансовые и  
операционные показатели за 2022 г.



Презентация «Устойчивое  
развитие. Зеленые технологии  
в недвижимости»



Презентация «Новый  
многофункциональный  
комплекс «WESTMALL»



Презентация «Зеленые  
облигации в недвижимости»



Буклет «Программа РЕ»