



## Презентация для инвесторов

---

Апрель 2023

# ФПК «Гарант-Инвест» сегодня

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

**42,0 млрд руб.**

Активы Компании

**29,7 млрд руб.**

Стоимость портфеля недвижимости

**18**

Реализованных девелоперских проектов

**13**

Реализованных проектов в редевелопменте

**16**

Объектов в собственности

**13**

Действующих ТЦ в Москве

**36,5 млн чел.**

Посетителей в год

**430**

Арендаторов

**30 лет**

В бизнесе  
(дата основания 12.11.1993)

**20 лет**

В недвижимости

**BBB|ru|**

Рейтинг НРА

**BBB-(RU)**

Рейтинг АКРА

**ESG - 5**

ESG-рейтинг по международной шкале, АКРА

**ESG - Рэнкинг**

За формирование лучшей практики прозрачности, РА Expert

**12 выпусков облигаций**

Было размещено на Московской бирже, 7 из которых погашены

**2 выпуска Зеленых облигаций**

Один из первых эмитентов зеленых облигаций в России

Алексей Панфилов Основатель и Президент ФПК «Гарант-Инвест», Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»



## Образование:

- 1995 год – Московский Государственный Технический Университет им. Н.Э. 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

**Марина Чернякова** Руководитель департамента аренды

**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»

# Факторы инвестиционной привлекательности

## Факторы доходности

- 1 Оптимальный портфель арендаторов с ежегодной индексацией ставок аренды (**7-10%** в год), а также дополнительным доходом в виде процентов с продаж (**2-20%** от товарооборота).
- 2 Возврат показателей на доковидный уровень и рост в 2023-2024 гг.
- 3 Потребительский рынок – один из самых доходных и быстрорастущих в мегаполисах.
- 4 **95%** торговая недвижимость, **5%** офисная.
- 5 Инфляция – потребительский сектор основной выгодоприобретатель.
- 6 Рекордное строительство жилья в Москве, переселение со всей России, при этом темп строительства новых ТЦ замедлился.
- 7 Увеличение внутреннего туризма.
- 8 Высокая эффективность ФПК «Гарант-Инвест»: тах выручка на 1 кв.м., тах посещаемость на 1 кв.м.
- 9 Оптимальный размер ТЦ с набором арендаторов по высоким ставкам аренды.
- 10 Более 80% - товары и услуги повседневного спроса.

## Факторы устойчивости

- 1 Track record, **30**-летний опыт преодоления кризисов.
- 2 Устойчивая к кризисам ниша потребительского сектора, по сути - защитный актив.
- 3 Многолетний опыт корпоративного управления в сфере девелопмента/редевелопмента и управления объектами недвижимости, профессиональная команда.
- 4 География: Московский регион.  
Успешность формата: ТЦ у метро, районные ТЦ, до **50 тыс. кв.м**
- 6 Бизнес-модель: лучше **10 ТЦ по 10 тыс. кв.м, чем 1 на 100 тыс. кв.м**
- 7 Минимальный операционный риск – низкая зависимость от якорных арендаторов и зарубежных ритейлеров. Импортзамещение арендаторов с 2014 года.
- 8 Диверсифицированный портфель объектов, пакетные отношения с арендаторами, высокая посещаемость.
- 9 Финансовые обязательства обеспечены высоколиквидной недвижимостью в Москве и гарантированным стабильным денежным потоком.
- 10 Длинный и диверсифицированный долг. Кредиторы: ГПБ, ПСБ, Сбер, ВТБ, Экспо, ФинСервис. Облигации: **5** торгуемых выпусков, более **13** тыс. инвесторов.

# Ответственные инвестиции. Стратегия устойчивого развития

АО «Коммерческая недвижимость 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.

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-й

в РФ эмитент  
зеленых облигаций  
в сфере  
недвижимости

2

выпуска  
размещены на  
Московской  
Бирже

62

зеленые  
технологии в  
собственном  
реестре

ESG

GREEN  
BONDS



## 2 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.

## 3 Корпоративное управление

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

# Портфель объектов Компании

ГАЛЕРЕЯ  
ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС  
АЭРОПОРТ



ТК «Галерея Аэропорт»  
м. Аэропорт

МОСКВОРЕЧЬЕ  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Москворечье»  
м. Каширская

РП Ритейл Парк  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Ритейл Парк»  
м. Варшавская

ПЕРОВО МОЛЛ  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»  
м. Перово, Новогиреево

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС  
ТУЛЬСКИЙ



ТДК «Тульский»  
м. Тульская

КОЛОМЕНСКИЙ  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Коломенский»  
м. Коломенская

ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС  
ПРАЖСКИЙ ГРАД



ТРК «Пražский Град»  
м. Пражская

Сеть районных торговых центров  
СМОЛЛ



Сеть районных ТЦ  
«Смолл», 6 объектов

WESTMALL



МФК WESTMALL  
м. Аминьевская

Многофункциональное  
здание



1-й Колобовский переулок, 19  
м. Цветной бульвар

# Портфель арендаторов – успешные российские и международные бренды (более 430)

## Арендные отношения

- 1** Многолетний опыт пакетного/портфельного сотрудничества с ритейл-компаниями
- 2** 26 профилей арендаторов
- 3** 80% площадей – сетевые арендаторы (75% арендной выручки)
- 4** 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.
- 5** Возможность в течение 1-3 месяцев заменить любого арендатора в любом ТЦ (кроме Ашан и OBI в ТЦ «Ритейл Парк»)
- 6** Более 70% арендаторов имеют фиксированную арендную плату и процент с товарооборота (B2B2C), менее 30% – только фиксированную плату

## Основные бренды



# Развитие. Строительство 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 **17 ЖК** и нового ТПУ

**Текущий статус:** Завершены работы по возведению монолитных конструкций и кровли. Начаты работы по фасадам, внутренней отделке и установке инженерных систем

**Инвестиционные показатели:**

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

**28,0 тыс. кв.м**  
Общая площадь

**20-22%**  
IRR

Открытие: 3 кв-л 2023 года

# Основные тенденции на рынке торговой недвижимости

- 1 Российская экономика и индустрия ТЦ адаптировались к кризису
- 2 Успешность формата: небольшие ТЦ – более кризисоустойчивые и доходные
- 3 Трафик в районные ТЦ вернулся на доковидный уровень
- 4 Большое количество крупных моллов зависит от зарубежных ритейлеров в отличие от районных ТЦ
- 5 Импортозамещение проходит по-разному в больших моллах и районных центрах
- 6 Продолжается трансформация, в т.ч. торговые центры трансформируются в многофункциональные, продажи online снизились с **15-18%** (максимум в ковид) до **5-6%** от товарооборота сетевого ритейла
- 7 Покупательские тренды изменились: люди меньше тратят время на покупки, шоппинг стал более осознанным и рациональным, питание и покупки совершают по пути привычного следования
- 8 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
- 9 Увеличилась потребность в новых ТЦ на транспортных узлах и у жилья, на новых магистралях и развязках.

# Основные тенденции на рынке ритейла

**1** 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.

**2** 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.

**3** 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)



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

**Мj МАГНИТ**  
**+26,0%**  
2022 YoY

**F FIX price**  
**+20,5%**  
2022 YoY

**X5Group**  
**+18,3%**  
2022 YoY

**лента**  
**+11,0%**  
2022 YoY

**ОКЕИ**  
**+8,1%**  
2022 YoY

## Вызовы



**Увеличение онлайн продаж**



**Уход зарубежных брендов**



**Уход якорных арендаторов**



**Потеря покупательной способности населением**



**Рост конкуренции**



**Финансовые риски**



**Устаревание зданий и оборудования**

## Ответные меры ФПК «Гарант-Инвест»

Увеличение арендаторов из сферы общепита и услуг. Уменьшение доли Fashion арендаторов (**12%** от выручки). **22%** выручки – общепит, **16%** - продуктовый ритейл, более **30%** - товары и услуги повседневного спроса

Ушли **5** зарубежных брендов из ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» (**2%** от общей GLA). Импортозамещение идет с 2014 г.

ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» не зависят от якорных арендаторов. Якорные функции выполняют супермаркеты, общепит и сферы услуг. Отсутствуют кинотеатры и крупные магазины одежды.

Минимальный риск для Московского региона, в т.ч. с учетом электорального цикла и роста населения

Снижение темпа ввода новых ТЦ при увеличении темпов строительства жилья увеличивает популярность существующих ТЦ

Отсутствие внешнеэкономических рисков, сбалансированный долг, устойчивый запас ликвидности

Программа PE – комплексная модернизация объектов: редевелопмент, реновация, реинжиниринг, реконцепция и т.д.

# Сравнительная таблица 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 36,5 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 14,5%	<b>2,6%</b>
 <b>Влияние от ухода зарубежных брендов</b>	Высокая зависимость от ухода большого количества зарубежных ритейлеров, большая вакантность площадей, закрытые магазины	Зависимости нет. Импортзамещение идет с 2014 г. в том числе 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: <b>22%</b> – общепит, <b>16%</b> - продуктовый ритейл, более <b>30%</b> - товары и услуги повседневного спроса
 <b>Наличие кинотеатра</b>	Да, 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 восстановилась до доковидного уровня
- Рост посещаемости обусловлен:
  - расположением ТЦ (транспортные узлы, жилые массивы)
  - ростом населения Москвы (в 2022 году построено более **6,5 млн кв.м.** жилья)
  - перераспределением трафика в районные ТЦ

### Посещаемость 2022 г., млн чел.



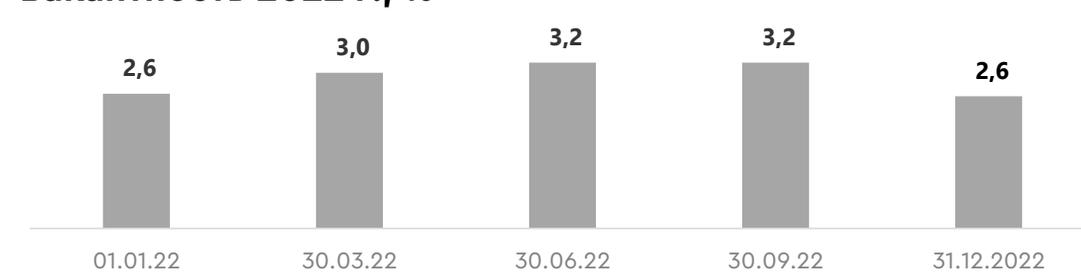
### Динамика посещаемости 2016 – 2023 гг., млн чел.



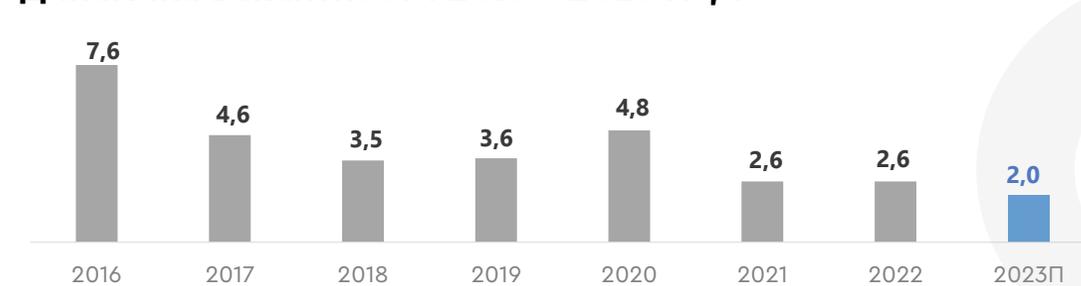
## Вакантность

- Исторически минимальные показатели вакантности
- Устойчивый трафик посетителей
- Сохранено **98%** арендаторов (в 2020 г. 96,5%)
- **51** новый арендатор за 2022 г.
- Переориентация ритейлеров на районные ТЦ

### Вакантность 2022 г., %



### Динамика вакантности 2016 – 2023 гг., %



# Финансовые показатели ФПК «Гарант-Инвест»

## Выручка

- Выручка восстановилась до доковидного уровня
- Падение выручки в 2022 г. (СВО) составило **3%** (LFL), а падение в 2020 г. (Covid-19) – **17%** (LFL)
- Выручка за 2022 г. выше выручки за 2020 г. на **16%**
- Выручка будет расти за счет:
  - Инфляции
  - Отложенного эффекта от реновации ТЦ
  - Миграции арендаторов и посетителей из крупных ТЦ

Динамика выручки 2016 – 2023 гг., млн руб.



## ЕБИТДА

- Максимальная ЕБИТДА 2022 г. за всю историю существования Компании
- ЕБИТДА за 2022 г. выше показателя 2021 г. на **4%** (LFL)
- ЕБИТДА за 2022 г. выше показателя 2020 г. на **21%** (LFL)
- Открытие МФК WESTMALL увеличит ЕБИТДА на **0,5** млрд. руб. (с 2024 года)

Динамика ЕБИТДА 2016 – 2023 гг., млн руб.



# Финансовые показатели ФПК «Гарант-Инвест»

## Управление долгом

- **86%** доля долгосрочных обязательств
- Диверсификация источников долга:
  - Кредиты **77,2%**. **6** банков-кредиторов (СБЕР, ВТБ, ПСБ, ГПБ, ФинСервис, Экспобанк)
  - Облигации **22,8%**. Более **13** тысяч держателей облигаций
- Кредитные рейтинги BVB-(RU) от АКРА и BVB |ru| от НРА
- Рост ставки ЦБ в 1П 2022 г. привел к росту долга (за счет кредитных каникул)

### Активы и чистый долг 2019-2023 гг., млрд руб.



## 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 2022 г. для обеспечения «подушки безопасности» и возможности покупки новых объектов/проектов

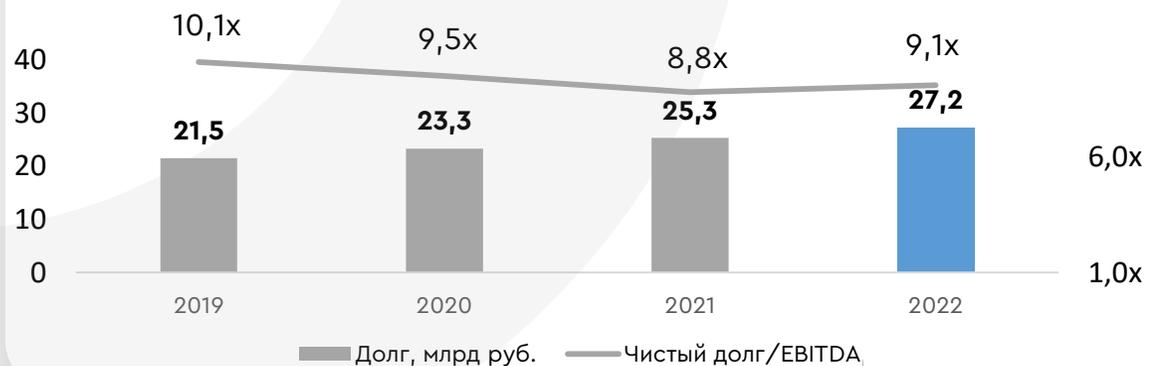
### Динамика ликвидности, млн руб.

31.12.22	1 293
30.06.22	1 727
31.12.21	1 157
30.06.21	529
31.12.20	729
30.06.20	349

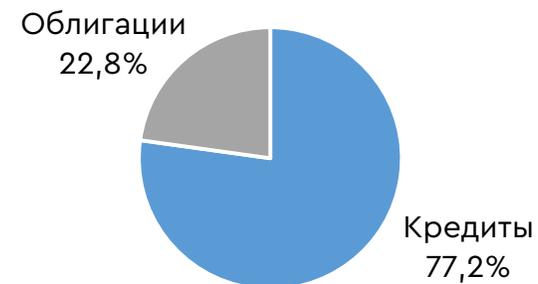
# Ключевые финансовые показатели: долговая нагрузка

- 1 Рост долга связан с **активной фазой реализации инвестиционной программы** с 2018 года – покупка и редевелопмент новых объектов, модернизация и реновация существующих, а также строительство нового МФК WESTMALL на западе Москвы
- 2 За счет финансирования строительства кредитными средствами показатель **ND/EBITDA является высоким**, что характерно для отрасли коммерческой недвижимости
- 3 Долг обеспечен **высоколиквидной недвижимостью**
- 4 **Сбалансированный** длинный кредитный портфель
- 5 EBITDA/Проценты к уплате >1
- 6 **¼ активов** финансирована за счет собственных средств

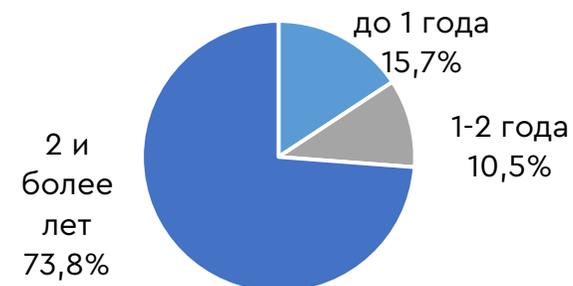
Динамика долга и ND/EBITDA.



## Оптимальная структура долга



## Комфортный срок погашения долга

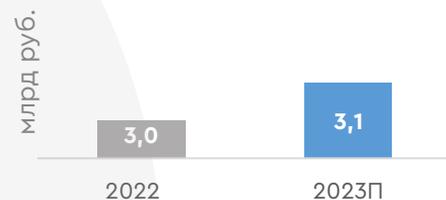


## Прогноз

### Выручка



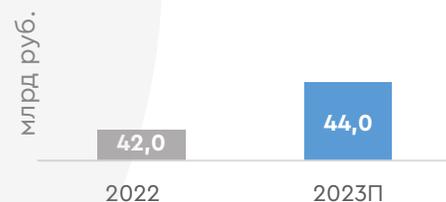
### ЕБИТДА



### Портфель недвижимости



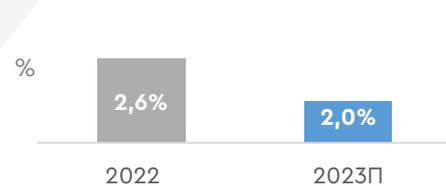
### Общая стоимость активов



### Посещаемость



### Вакантность



## Фактические показатели

**20,0%**

CAGR - ЕБИТДА

(2016-2022 г.)

**8,5%**

CAGR - Стоимость портфеля

(2016-2022 г.)

**7,7%**

CAGR - Чистые активы

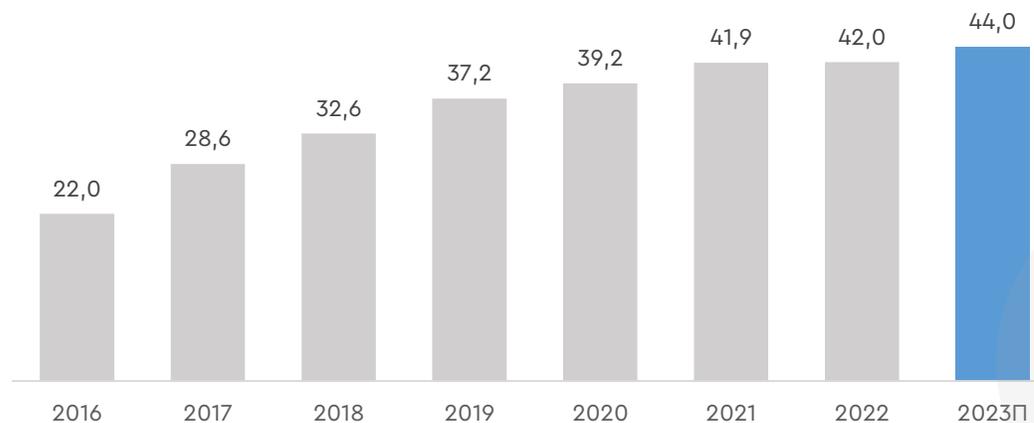
(2016-2022 г.)

**17,0%**

Рентабельность (ЕБИТДА/Выручка)

(2016-2022 г.)

### Динамика активов, млрд руб.



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 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 отечественного 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.

# 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



### Планируется (2023-2024гг.):

- 3-й 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

1

Выпуск в секторе Устойчивого развития

4

Выпуска в секторе Роста

### Разнообразие выпусков



- Зеленые
- С валютной офертой
- С амортизацией
- Обычные

> 13 тыс.

Держателей облигаций/инвесторов

12,3 млрд руб.

Общий объем погашений и выплат купонов за всю историю

2027-2029 гг.

Срок погашения банковских кредитов

2023-2025 гг.

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»