

27,5 млрд руб.

Стоимость портфеля
недвижимости
по итогам 2020 года

430

Количество
арендаторов
по итогам 2020 года

18

Реализованных
проектов
на конец 2020 года

35 млн

Посетителей
в год
по итогам 2020 года

16

Объектов
собственности
на конец 2020 года

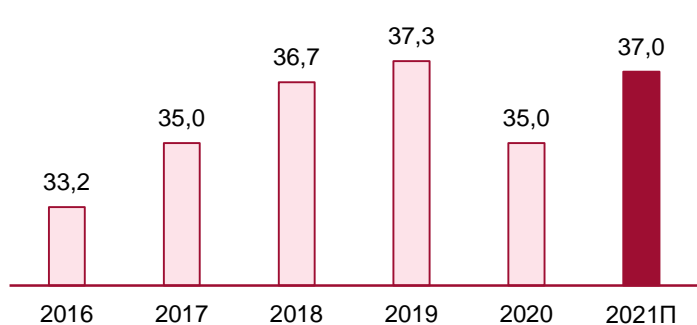
13

Действующих
торговых центров
на конец 2020 года

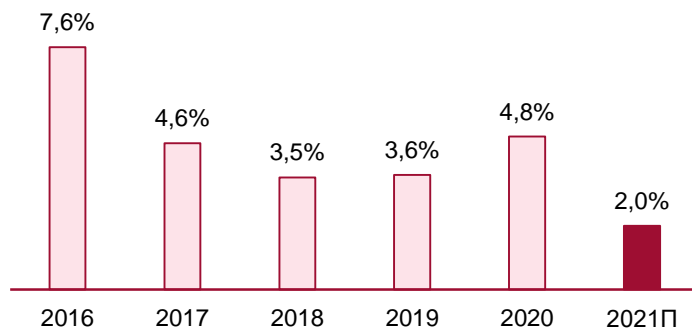
О Компании

- АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – компания, владеющая и управляющая портфелем коммерческой недвижимости в Москве, расположенных в местах с высоким пешеходным трафиком около метро на транспортных узлах и вблизи жилых домов
- В собственности находятся 16 объектов, из них 13 торговых центров, в т.ч. ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТДК «Тульский» и др.
- Текущая инвестиционная стоимость объектов – 27,5 млрд руб. (95% площадей – торговые, 5% – офисные площади)
- Размер объектов (5-50 тыс. кв. м) и количество арендаторов (40-120 в каждом ТЦ) обеспечивает низкую вакантность лотов для аренды (4,8% на конец 2020 года)
- Компания имеет рейтинг АКРА на уровне ВВВ-(RU). Прогноз «Стабильный»
- Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости, в т.ч. верифицированных по новым правилам Московской биржи

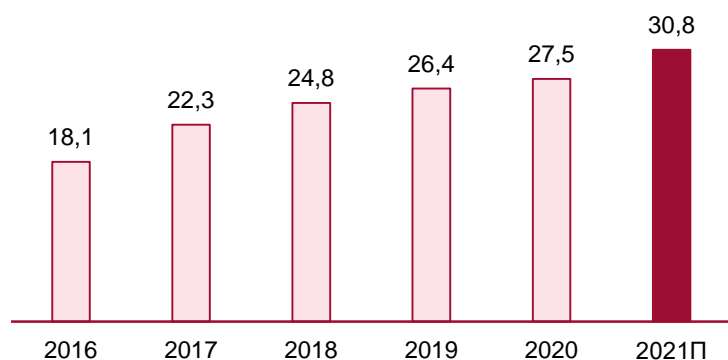
Посещаемость (млн чел./год)



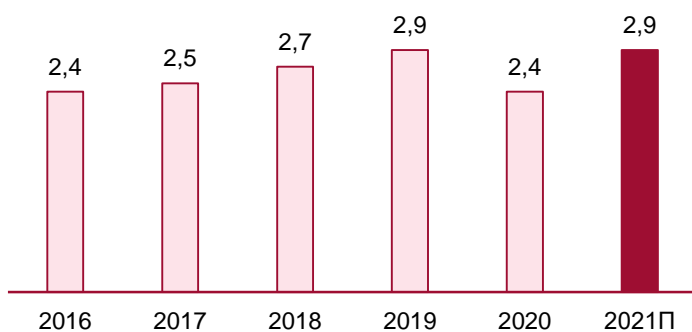
Вакантность лотов для аренды (%)



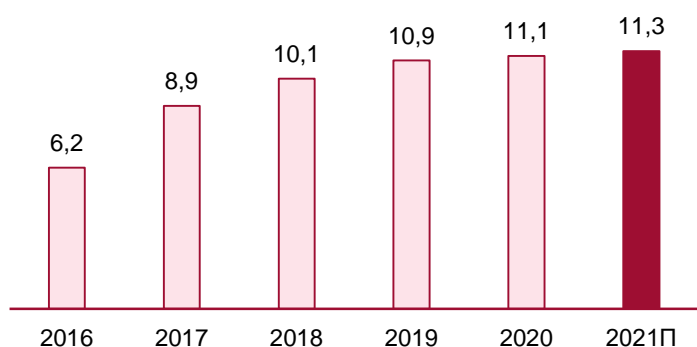
Динамика портфеля недвижимости (млрд руб.)



Динамика выручки (млрд руб.)



Динамика чистых активов (млрд руб.)



Наиболее долгосрочные арендные отношения

В среднем 15 лет

Продуктовый
ритейл



Непродуктовый
ритейл



Общепит



Банки



2,46 млрд руб.
ЕБИТДА за 2020 год
на 15% выше
показателя прошлого
года

+160%
Рост ЕБИТДА за IV кв.
относительно II кв.
2020 года

96,4 %
Арендаторов
удалось
сохранить

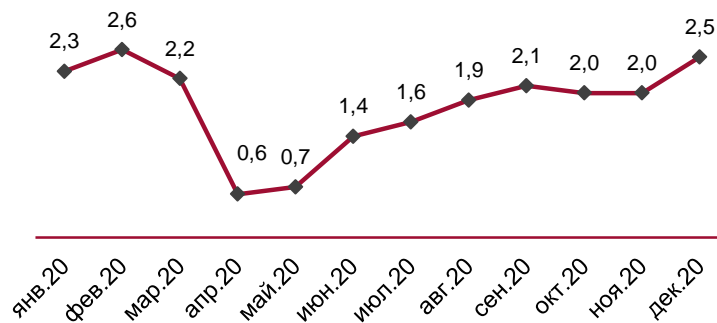
>63 %
Площадей оставались
открытыми во
время карантина

+92 %
Рост посещаемости
с июня по декабрь 2020

+46
Новых арендаторов
за 2020 год

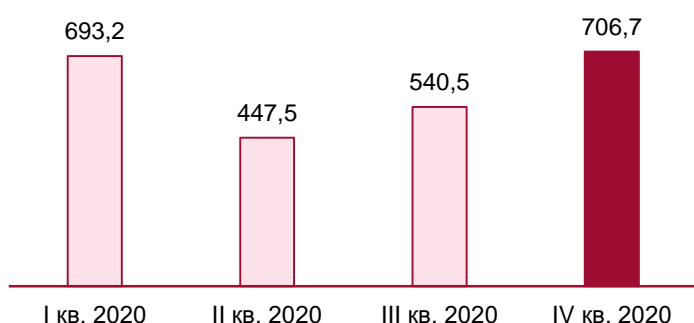
Восстановление посещаемости (млн чел.)

В конце марта 2020 г. с началом пандемии COVID-19 посещаемость ТЦ существенно снизилась. С июня 2020 г. после снятия ограничений посещаемость показывала устойчивый ежемесячный рост и в декабре вышла на показатели начала 2020 г.



U-образное восстановление выручки (млн руб.)

Выручка Компании демонстрирует U-образную динамику: снижение во II кв. 2020 г. с постепенным восстановлением до докризисного уровня. За 2020 г. падение выручки составило 17% по сравнению с предыдущим годом на фоне пандемии COVID-19. IV кв. 2020 г., несмотря на вторую волну, показал восстановление до близких к докризисным уровням.

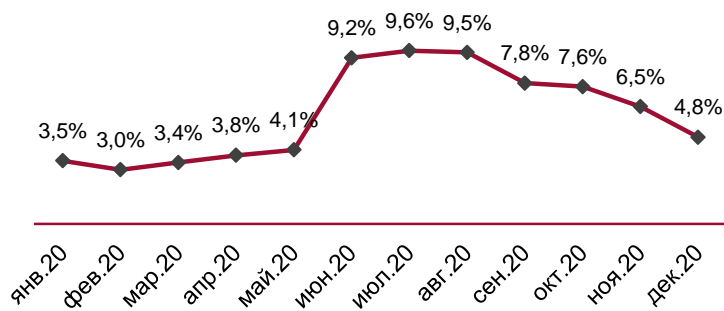


Факторы устойчивости Компании

- Значительный опыт работы Компании (свыше 18 лет в девелопменте) обеспечивает стабильное функционирование объектов даже в условиях кризисов (2008 г., 2014-2015 гг., апрель-май 2020 г.)
- Высокая диверсификация арендаторов (26 разных профилей), а также низкая зависимость от якорных арендаторов обеспечили низкий уровень операционного риска даже в условиях пандемии
- Компания фокусируется на потребительском секторе – одном из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающихся и растущих
- Карантин пришелся на относительно низкий для торговых центров сезон, посещаемость уровня начала 2020 года восстановилась в четвертом квартале 2020 года

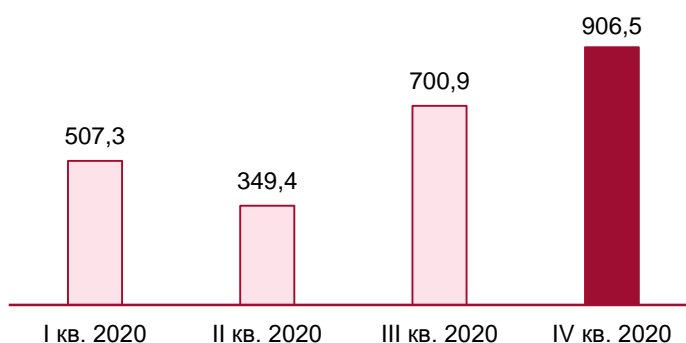
Устойчивый уровень вакантности лотов (%)

Торговые центры Компании исторически имеют уровень вакантности ниже рынка. После роста данного показателя в июне-июле удалось снизить вакантность в сентябре-октябре 2020 г. К концу 2020 г. вакантность составила 4,83%



Рост ЕБИТДА (млн руб.)

В меньшей степени коронакризис затронул показатель ЕБИТДА. Эффект от сокращения затрат вместе с ростом выручки во втором полугодии 2020 г., а также увеличение доходов от финансовых вложений Компании позволил вывести ЕБИТДА на уровень, заметно превышающий докризисный (+39% к IV кв. 2019 г. и +79% к I кв. 2020 г.)



3,0 млрд руб.

Выплачено по облигациям за 2020 год

5-х кратное

Увеличение объемов торгов облигаций декабрь/май

+86 %

Рост остатков на счетах Компании с 30.06.20 по 31.12.20

90,7 %

Доля долгосрочного долга на 31.12.2020

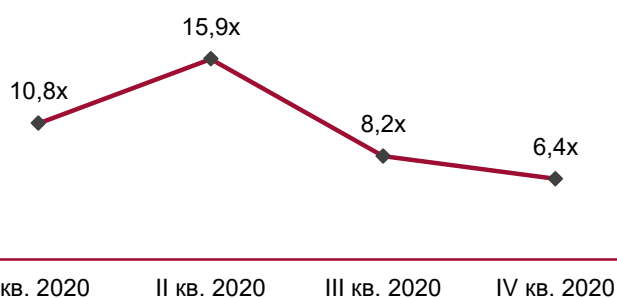
6,4x

Долг/ЕБИТДА по итогам IV кв. 2020

2 п.п.

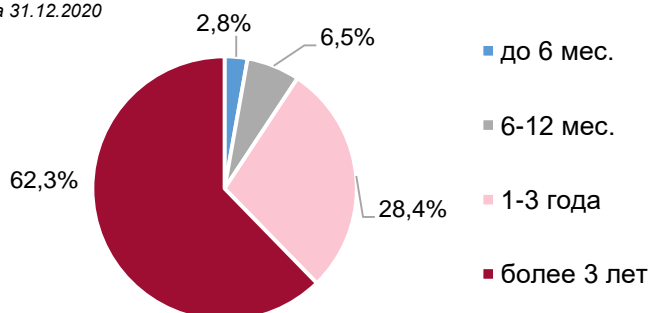
Снижение ставки по банковским кредитам с начала 2020

Нисходящая динамика долг/ЕБИТДА



Комфортный срок погашения долга

по состоянию на 31.12.2020



Облигации

- 3 млрд рублей выплачено Компанией по облигациям в 2020 г.
- 3 классических выпуска в обращении включены в Сектор роста Московской биржи
- 2 выпуска зеленых облигаций с декабря 2019 г. включены в Сектор устойчивого развития Московской биржи
- Второй зеленый выпуск (500 млн рублей – декабрь 2020 г.) направлен на финансирование зеленых технологий при строительстве нового комплекса West Mall, расположенного в Западном административном округе Москвы
- Проектирование торгового центра осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM) с использованием 62 зеленых технологий

Факторы снижения долговой нагрузки

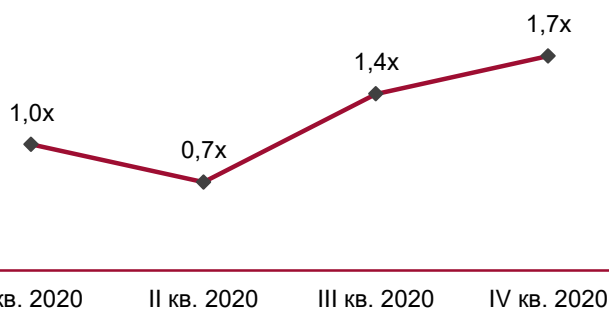
- Крупнейшие банки-кредиторы (Сбер, ВТБ) предоставили кредитные каникулы на срок 6-9 месяцев
- Ставки по банковским кредитам Компании «привязаны» к значению ключевой ставки ЦБ, что за 2020 год дополнительно дало экономию процентных платежей в несколько сотен миллионов рублей
- Компания имеет средний по сектору уровень долговой нагрузки, при этом показатель долг/ЕБИТДА снизился с 15,9x во II кв. 2020 г. до 6,4x в IV кв. 2020 г.
- Значительный объем ликвидности на счетах Компании обеспечивает выполнение всех обязательств

Ликвидность (млн руб.)

| дата | млн руб. |
|------------|----------|
| 30.06.2020 | 348,5 |
| 30.09.2020 | 421,2 |
| 31.10.2020 | 643,5 |
| 31.12.2020 | 647,1 |

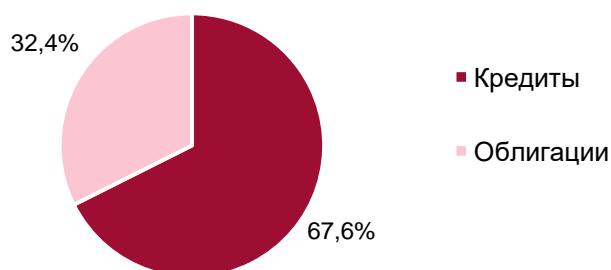
Рост покрытия процентных платежей

ЕБИТДА/процентные платежи



Оптимальная структура долга

по состоянию на 31.12.2020



Новый проект West Mall

4 млрд руб.
Объем инвестиций

28,7 тыс. кв. м
Общая площадь

3 этажа
Включая подземный

Текущий статус: приобретен земельный участок; осуществляется проектирование и подготовка к строительству

Начало строительства: лето 2021 г.

Открытие: лето 2022 г.