

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА

## АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» на 2021-2025г.



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости - современными высококласными торговыми и многофункциональными центрами в Москве, которые посещают более 35 миллионов человек в год. Многолетняя стабильность деятельности обеспечивается устойчивым денежным потоком от более чем 430 арендаторов – ведущих зарубежных и российских брендов.

### Цели, задачи и приоритеты Инвестиционной программы:

Расширение портфеля торговой недвижимости, за счет строительства новых объектов, покупки и модернизации не соответствующих современным требованиям торговых центров и перевод их в новый, популярный для потребителя формат, улучшение операционной деятельности. Ежегодно планируется: продажа одного объекта, покупка не менее двух-трех ТЦ и строительство одного нового объекта.

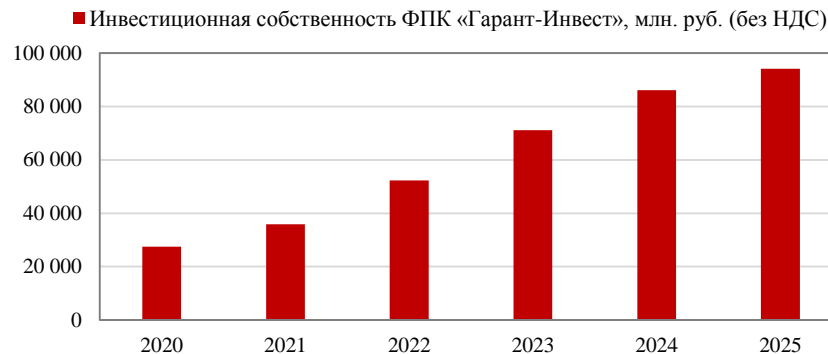
### По текущему портфелю активов:

- В 2020 году: сохранено 96,4% арендаторов, в период сентябрь-декабрь 2020 г. обеспечена выручка и посещаемость ТЦ близкие к показателям аналогичного периода прошлого года, осуществлена продажа двух объектов и приобретен один районный торговый центр.
- В 2021 году: увеличение выручки, в целом не ниже уровня 2019 г. за счет повышения арендных ставок после периода скидок, замены арендаторов на более эффективных, индексации, снижения вакантности площадей до 2-4%.

### По новым активам:

- В период 2021-2025 гг. планируется увеличить портфель недвижимости на площадь не менее **335 000 кв. м.**, за счет:
    - Строительства новых объектов площадью не менее 57 000 кв. м. Первый многофункциональный центр площадью 28 500 кв. м. будет расположен на ул. Лобачевского (ЗАО). В 2020 г. был приобретен зем. участок, в данный момент проводятся проектно-изыскательные работы, строительство начнется летом 2021 г., ввод в эксплуатацию запланирован на лето 2022г.;
    - Приобретения действующих/построенных объектов недвижимости, для последующего редевелопмента и модернизации (Программа РЕ), в т.ч. Многофункциональных и торговых центров – 270 000 кв. м. и малых районных торговых центров – 8 000 кв. м.
- Общий объем инвестиций **60 млрд. рублей.**

- Проведение реновации приобретаемых объектов, повышение инвестиционного качества активов, повышение посещаемости в 1,5-2 раза и снижение вакантных площадей позволит увеличить выручку на 15-20% в год.
- В период 2021-2023 гг. запланирована продажа 3-х действующих объектов.
- В конце 2024 г. запланирована продажа объекта приобретенного в 2021 г. За 3 года будет достигнута его максимальная рыночная стоимость за счет эффекта от реновации, увеличения GLA и потока посетителей. IRR проекта после продажи объекта на уровне 25-30%.



| Основные показатели     | на 31.12.2020     | на 31.12.2025     | Рост за 5 лет       |
|-------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Реализованные проекты   | 18                | 33                | + 15                |
| Объекты в собственности | 16                | 27                | + 11                |
| Действующие ТЦ          | 13                | 24                | + 11                |
| Годовая выручка         | 2,3 млрд. руб.    | 10,3 млрд. руб.   | + 7,9 млрд. руб.    |
| Площадь объектов        | 125,5 тыс. кв. м. | 348,7 тыс. кв. м. | + 223,2 тыс. кв. м. |
| Стоимость портфеля      | 27,5 млрд. руб.   | 93,5 млрд. руб.   | + 66,0 млрд. руб.   |

### Финансовые показатели, млн. руб.

|                       | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025          |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Поступления от аренды | 2 338         | 3 050         | 4 611         | 7 073         | 8 704         | 10 284        |
| NOI                   | 2 196         | 2 655         | 3 946         | 6 069         | 6 583         | 8 169         |
| Общий долг            | 23 998        | 31 542        | 43 304        | 50 611        | 51 944        | 47 749        |
| Денежные средства     | 647           | 884           | 2 201         | 1 991         | 505           | 1 748         |
| Чистый долг / NOI     | 10,6          | 11,5          | 10,4          | 8,0           | 7,8           | 5,6           |
| Инвест. собственность | <b>27 490</b> | <b>35 915</b> | <b>52 337</b> | <b>68 306</b> | <b>82 719</b> | <b>93 529</b> |
| LTV (Loan-to-value)   | 87%           | 88%           | 83%           | 74%           | 63%           | 51%           |

### Инвестиционная деятельность, млн. руб.

|                        | 2020 | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   | Итого  |
|------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Продажа Объектов       | 150  | 4 200  | 6 100  | 1 200  | 8 200  | 19 850 |
| Покупка Объектов       | 248  | 11 400 | 16 900 | 11 400 | 11 400 | 51 348 |
| Проект / Строительство | 939  | 1 114  | 1 951  | 1 073  | 2 931  | 8 009  |