



Гарант-Инвест

SMART-LAB

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТРЫ.

РАЗВИТИЕ В УСЛОВИЯХ ВЫСОКИХ СТАВОК

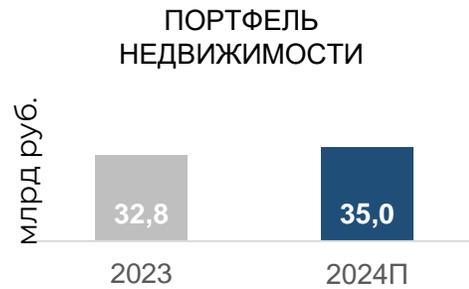
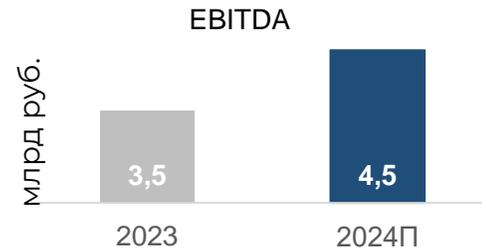
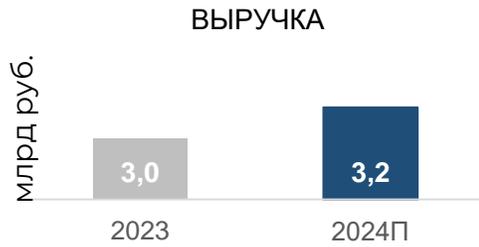
26 Октября 2024

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» СЕГОДНЯ

- **18** реализованных девелоперских проектов
- **16** объектов недвижимости в собственности, из них **13** торговых центров
- **2** проекта в стадии девелопмента, **1** в стадии редевелопмента
- **430** арендаторов
- **95%** торговых площадей
- **5%** офисных площадей
- **38** млн. посетителей в год
- Кредитный рейтинг BBB(RU) от НРА, прогноз «Позитивный» и BBB.ru от НКР, прогноз «Стабильный»
- **17** выпусков (**11** из которых погашены) биржевых облигаций, включая зеленые облигации
- Более **20** тысяч держателей/покупателей облигаций

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ПРОГНОЗЫ

ФАКТ 2023 И ПРОГНОЗ 2024



ФАКТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

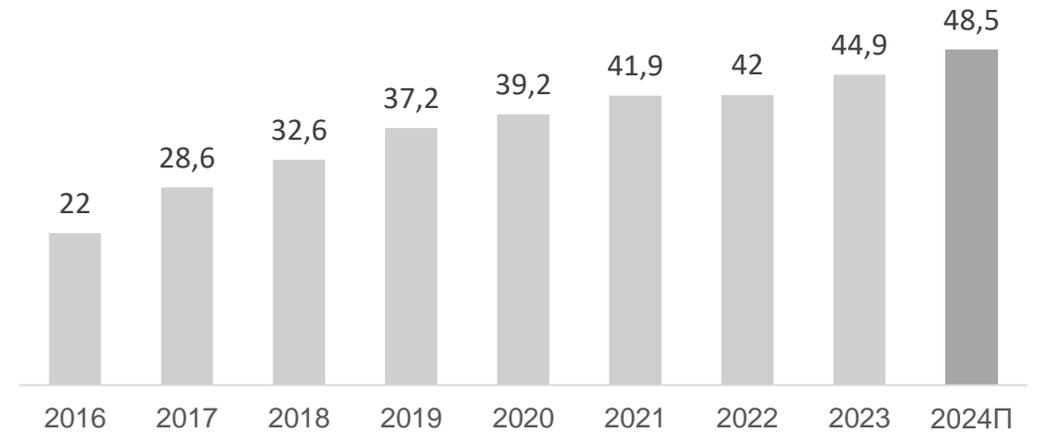
19,8% CAGR – рост ЕБИТДА 2016-2023

8,5% CAGR – РОСТ СТОИМОСТИ ПОРТФЕЛЯ 2016-2023

7,7% CAGR – РОСТ ЧИСТЫХ АКТИВОВ 2016-2023

85% РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ (ЕБИТДА/ВЫРУЧКА) 2023

ДИНАМИКА АКТИВОВ, млрд руб.



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЗАЩИТНЫЙ АКТИВ

Коммерческая недвижимость исторически является одним из самых привлекательных инструментов для сохранения капитала и получения стабильной доходности, особенно в период экономической нестабильности

Торговая недвижимость привязана к инфляции через ставки аренды с % от товарооборота и независимо от экономического цикла приносит высокую реальную доходность

Ввиду сохраняющегося роста потребительской активности рынок торговой недвижимости находится в ситуации минимальной вакансии и острого дефицита качественных новых площадей, в связи с чем ожидается повышение арендных ставок и стоимости объектов

Потребительский сектор и рынок торговой недвижимости по-прежнему недооценены и имеют существенный потенциал роста, а также характеризуется низкой волатильностью доходности и устойчивым высоким арендным доходом вне зависимости от ключевой ставки для качественных объектов торговой недвижимости оптимального размера и формата.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЗАЩИТНЫЙ АКТИВ

Высокие ставки не повод откладывать девелоперские проекты в коммерческой недвижимости ввиду цикличности ключевой ставки при длительном жизненном цикле объектов:

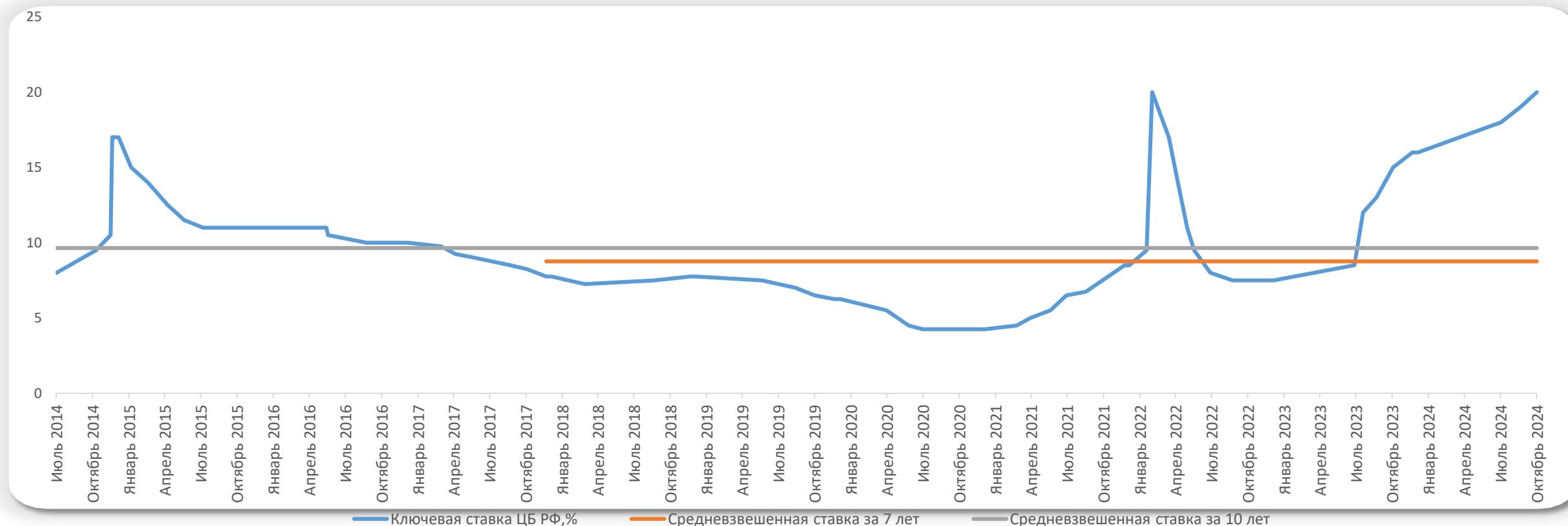
7-10 лет - окупаемость строящегося объекта

5-7 лет - окупаемость приобретенного объекта для редевелопмента

8,43% - средневзвешенная ключевая ставка 2017-2024 (за 7 лет)

9,16 % - средневзвешенная ключевая ставка 2014-2024г. (за 10 лет)

50+ лет – прибыльный жизненный цикл качественных ТЦ



ИНВЕСТИЦИИ В КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТРЫ

ФПК «Гарант-Инвест» развивает один из наиболее устойчивых и инвестиционно привлекательных форматов коммерческой недвижимости – комьюнити-центры, т.е. торговые центры, ориентированные на сферу услуг и общественное питание на транспортных узлах и в шаговой доступности от крупных жилых массивов. Программа развития ФПК «Гарант-Инвест» включает 10 проектов по строительству новых центров, реконцепцию действующих ТЦ в комьюнити-центры, как из существующего портфеля, так и вновь приобретаемых для редевелопмента

Комьюнити-центр Westmall. Готовится к открытию



Комьюнити-центр в Люберцах. Получен РНС



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Презентация
для инвесторов



www.com-real.ru



Telegram