

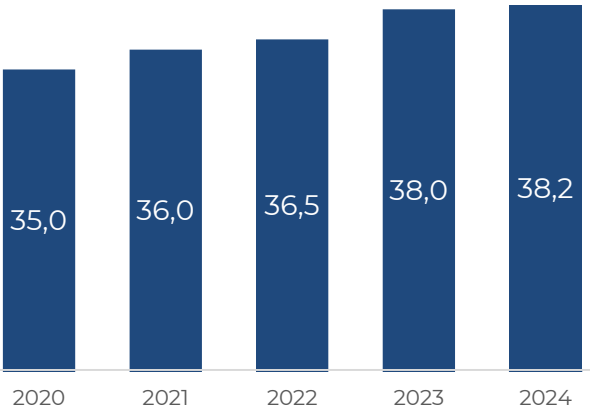
Ключевые факты, финансовые и операционные показатели АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест» за 2024 г.

- Комментарии к аудированной отчетности за 2024 г.
- Актуальная информация для инвесторов.

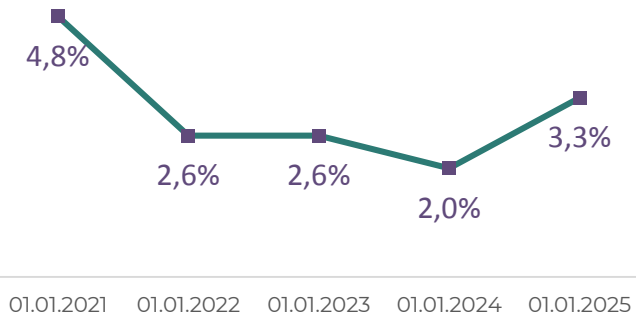
КЛЮЧЕВЫЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



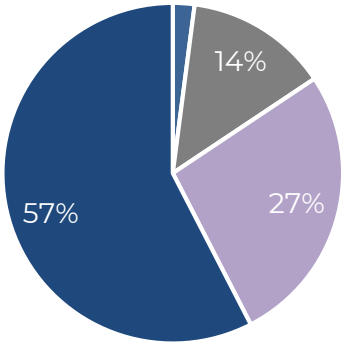
Посещаемость млн чел.



Вакантность %



Структура портфеля договоров



- Договоры сроком на 11 месяцев
- Договоры сроком на 2-4 года
- Договоры сроком на 5-9 лет
- Договоры сроком на 10 лет и более

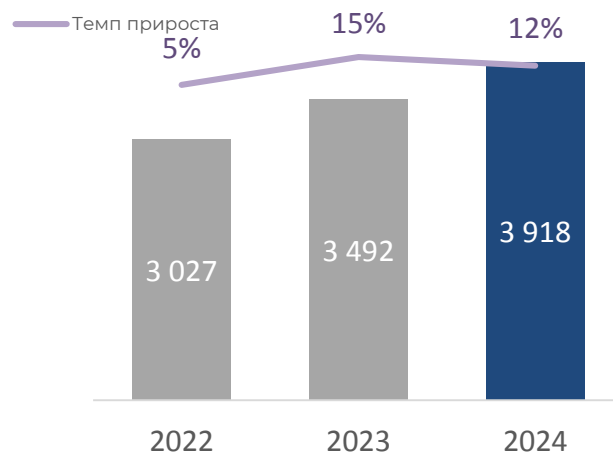
- В 2024 г. на торгово-офисных площадях Компании начали работу 64 новых арендатора, было сдано в аренду 4 054 кв. м арендной площади. В I квартале 2025 г. количество новых арендаторов увеличилось еще на 15.
- Продолжается трансформация концепции наших торговых центров – переориентация на многофункциональные пространства. В фокусе внимания сфера услуг и общественное питание.
- Рост вакантности на конец 2024 года связан с ротацией арендаторов в связи с существующей стратегией развития.
- Завершается оформление договоров с арендаторами комьюнити-центра WESTMALL, который практически готов к открытию.
- Компания заключила договоры аренды на срок более 10 лет на 57% площадей от всего портфеля недвижимости.
- Компания ведет бесперебойную операционную деятельность, реализуется программа, направленная на увеличение арендной выручки.

КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

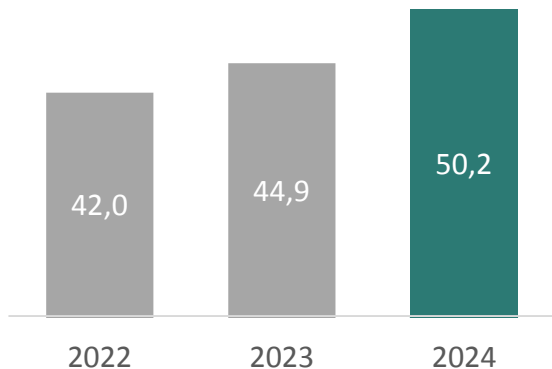
Выручка млн руб.



EBITDA¹ млн руб.



Активы млрд руб.



Инвестиционная стоимость млрд руб.



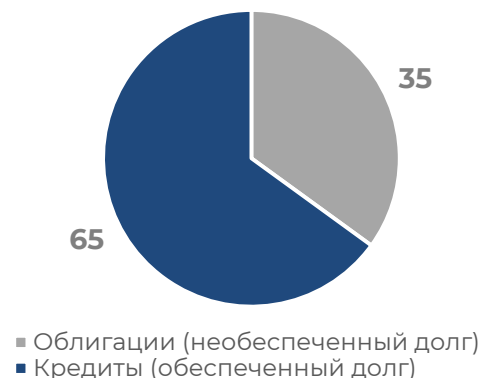
- Консолидированная выручка торговых центров в 2024 году выросла на 4% до 3,1 млрд руб. Несмотря на сдержанную динамику, 2024 год стал рекордным для компании по объему выручки за весь период её деятельности.
- Показатель EBITDA за 2024 год достиг 3,9 млрд руб., увеличившись на 12% относительно аналогичного периода 2023 года. Росту способствовало увеличение арендной выручки, а также доходов от финансовых активов, выросших в связи с высоким значением ключевой ставки.
- Активы компании выросли в 2024 году на 12%, и составили 50,2 млрд руб.
- На конец 2024 года стоимость инвестиционной недвижимости выросла на 3,6 млрд руб. Основной вклад в рост стоимости внес проект строительства комьюнити-центра в г. Люберцы, а также приобретение нового объекта – земельного участка под реализацию девелоперского проекта в г. Химки.

¹ Согласно принятой в Компании методологии, показатель EBITDA 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.

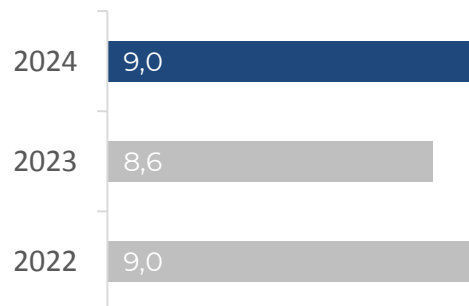
ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долг итог:	35 281
Кредиты и займы	23 060
Облигации	12 220
Денежные средства	140
Чистый долг	35 141

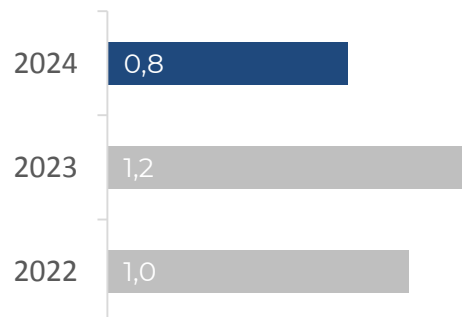
Структура долга %



Чистый долг/EBITDA



EBITDA/Проценты к уплате



- Основные источники фондирования: банковские кредиты и биржевые облигации.
- Основные банки-кредиторы: Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, ПСБ, Банк Финсервис, Экспобанк, Меткомбанк, Алеф-Банк. Каждый кредит выдан на дочернее общество Компании под залог этого центра в пользу банка.
- Бизнес в сфере коммерческой недвижимости традиционно характеризуется высокой долговой нагрузкой из-за капиталоемкости проектов и длительного инвестиционного цикла.
- Коэффициент Чистый долг/EBITDA по итогам 2024 года равен 9х.
- Соотношение EBITDA/проценты к уплате снизилось до 0,8 на фоне рекордного размера ключевой ставки и высокой стоимости обслуживания долга.
- Рекордно высокая ключевая ставка привела к невозможности своевременно выполнять обязательства по облигационным выпускам и необходимости реструктуризации, как публичного долга, так и долга перед основными банками-кредиторами в 2025 г.

В связи с неблагоприятной рыночной конъюнктурой, в частности, существенным ростом и размером ключевой ставки ЦБ РФ в течение длительного периода АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» начало процесс реструктуризации всех выпусков облигаций.

Единые условия реструктуризации вне зависимости от выпуска:

- Погашение 100% номинала 30 июля 2030 г.
- Процентная ставка 10% годовых, начисляемая с 1 января 2026 г. и выплачиваемая ежемесячно;
- Распределение владельцам облигаций до 21% от уставного капитала компании в качестве компенсации невыплаченных купонов за 2025 г. и нерыночной процентной ставки в 2026 г. за счет получения акций;
- Владельцы облигаций, поддержавшие реструктуризацию, получают 0,5 акции* на каждую облигацию;
- Не поддержавшие реструктуризацию / не голосовавшие получают в 10 раз меньше, то есть 0,05 акции* на каждую облигацию.

С полным проектом предлагаемых условий, сроков и процесса реструктуризации владельцы Облигаций могут ознакомиться по следующей ссылке:
<https://com-real.ru/files/2025-04/restrukturizacia-08.04.2025.pdf?f542ed4e0e>

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант- Инвест»

127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23

Тел.: +7(495) 650 30 35

email: cre@com-real.ru

www.com-real.ru

www.garant-invest.ru

Официальные telegram-каналы ФПК «Гарант-Инвест»:

1. «Гарант-Инвест | Облигации» (закрытый канал, доступ по запросу):

<https://t.me/+Ob5nRARbybwIODRi>

2. «Гарант-Инвест». Коммерческая недвижимость:

https://t.me/garant_invest_com_real