



Комментарии к аудированной консолидированной отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест» за 2023 г.

Апрель 2024 г.



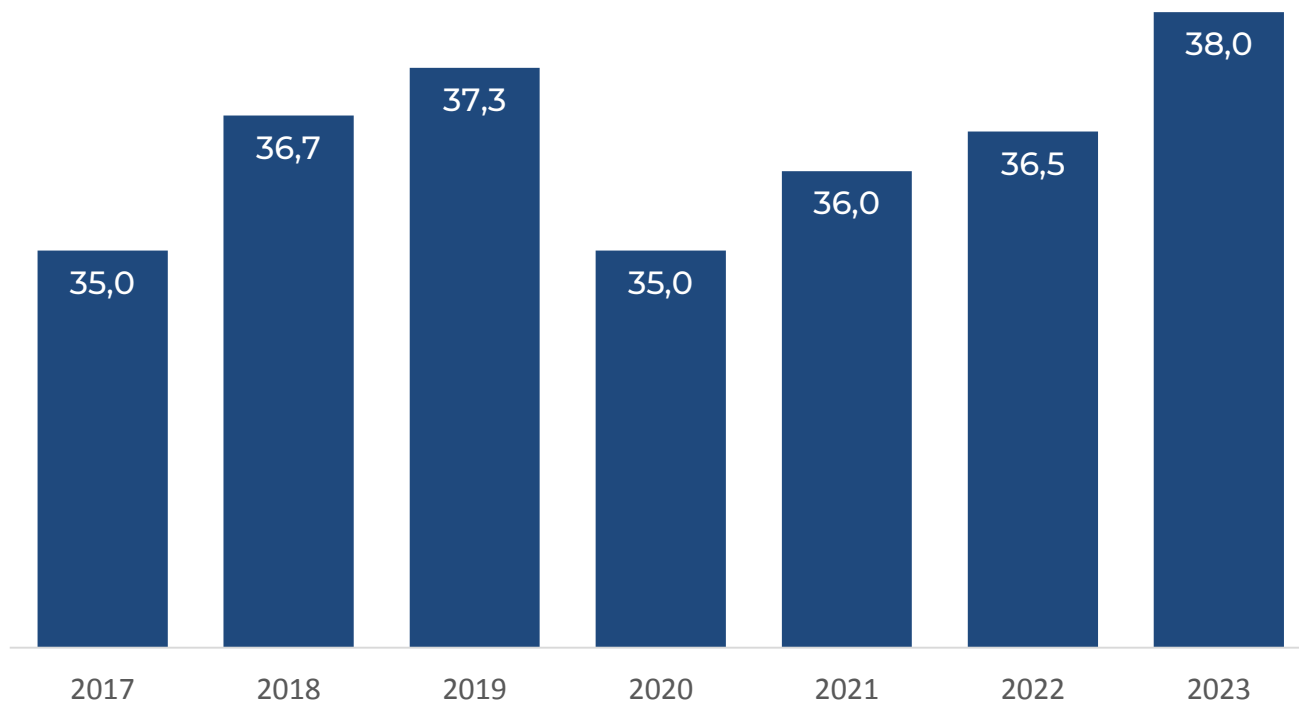
КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТЫ И ПОКАЗАТЕЛИ

3,0 МЛРД РУБ.	Выручка за 2023г.	>430	Арендаторов
3,5 МЛРД РУБ.	ЕБИТДА ЗА 2023г.	2,0%	Вакантность арендных площадей на конец 2023г.
45 МЛРД РУБ.	Активы компании на конец 2023г.	38 МЛН ЧЕЛ.	Посетителей за 2023г.
33 МЛРД РУБ.	Стоимость портфеля недвижимости на конец 2023г.	+83	Новых арендаторов за 2023г.
4,7 МЛРД РУБ.	Выплачено по облигациям за 2023г.	BBB ru 	Кредитный рейтинг НРА Подтвержден 28.04.23
89%	Доля долгосрочного долга	BBB.ru	Кредитный рейтинг НКР Получен 28.04.23

ПОСЕЩАЕМОСТЬ, МЛН ЧЕЛОВЕК

38 млн чел.
▲ +4% относительно 2022г.

■ Посещаемость

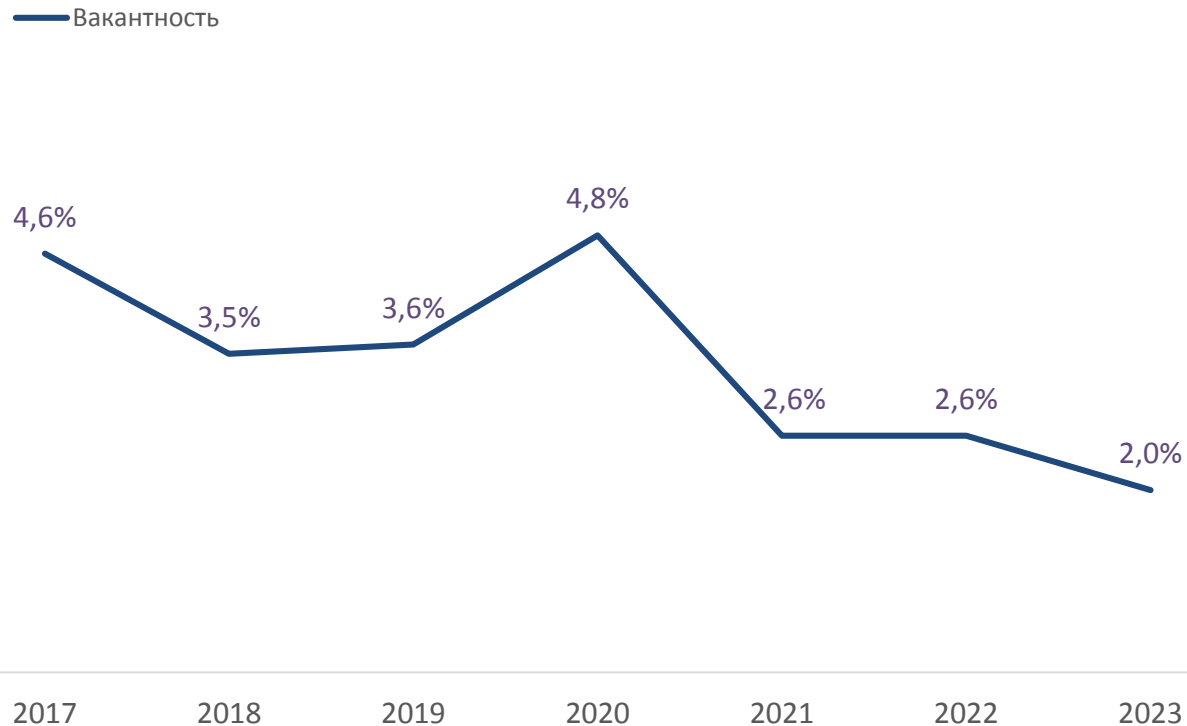


ПОСЕЩАЕМОСТЬ ЗА 2023Г. СТАЛА РЕКОРДНОЙ ЗА ВЕСЬ ПЕРИОД ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТЦ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

- Рост посещаемости обусловлен:
 - расположением ТЦ (транспортные узлы, жилые массивы)
 - ростом населения Москвы (в 2023г. введено 7,3 млн кв. м. жилья)
 - перераспределением трафика в районные ТЦ.
 - оптимальным набором арендаторов.
 - стабильными доходами Москвичей с тенденцией роста

ВАКАНТНОСТЬ, %

2,0 %
-0,6 п.п относительно 2022г.



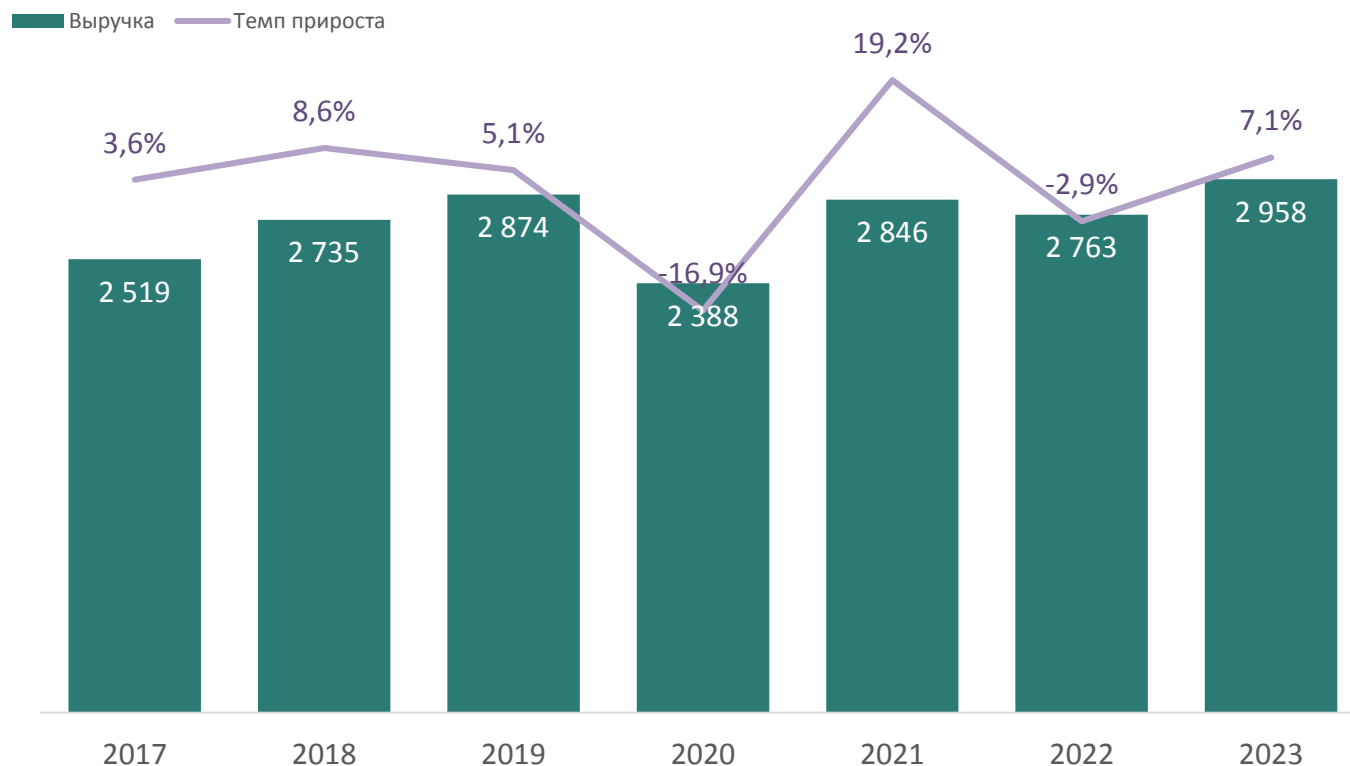
СНИЖЕНИЕ
ВАКАНТНОСТИ/СВОБОДНЫХ
ПЛОЩАДЕЙ С 2,6% до 2%

83 НОВЫХ АРЕНДАТОРА

- Снижение вакантности обусловлено:
 - устойчивым трафиком посетителей.
 - увеличением количества брендов в сфере общественного питания и услуг.
 - восстановлением отечественных ритейлеров, в т.ч. региональных.
 - трансформацией зарубежных ритейлеров, приходом новых брендов.

ВЫРУЧКА, МЛН РУБ.

2 958 млн руб.
+7% относительно 2022г.



РЕКОРДНАЯ ВЫРУЧКА 2023 ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ КОМПАНИИ

- Выручка за 2023г. составила 3 млрд руб., увеличившись на 7% относительно результатов 2022г.
- Причина увеличения выручки:
 - снижение вакантности.
 - индексация по договорам аренды.
 - уменьшение количества/доли арендаторов со скидками.
 - увеличение доходов ТЦ в виде % с товарооборота арендаторов.

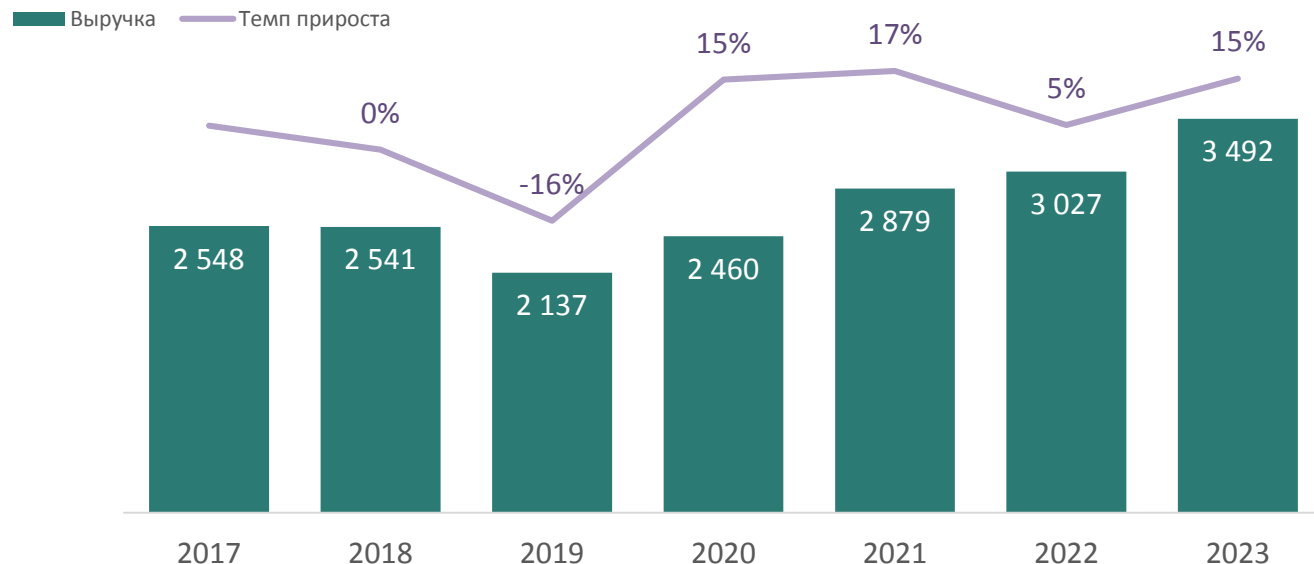
Драйверы дальнейшего роста выручки:

- устойчивая бизнес-модель, локация и размер.
- инфляция.
- отложенный эффект от реновации ТЦ.
- миграция арендаторов и посетителей из крупных ТЦ.

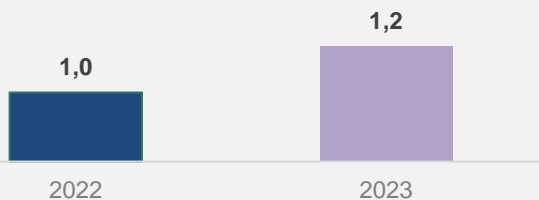
КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ЕБИТДА¹,
МЛН РУБ.

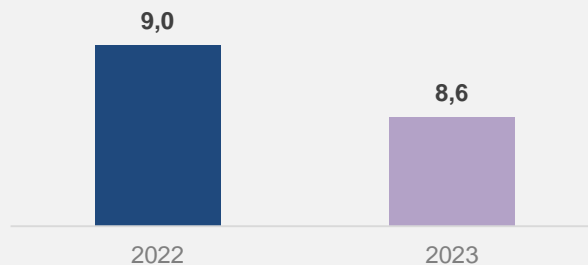
3 492 млн руб.
+15% относительно 2022г.



ЕБИТДА/ ПРОЦЕНТЫ К УПЛАТЕ



ЧИСТЫЙ ДОЛГ / ЕБИТДА



РЕКОРДНАЯ ЕБИТДА 2023 ЗА ВСЮ ИСТОРИЮ КОМПАНИИ

- ЕБИТДА за 2023г. составила максимальные 3,5 млрд руб., увеличившись на 15% (LFL) относительно 2022г.
- ЕБИТДА увеличилась за счет:
 - роста арендного дохода.
 - роста дохода от финансовых активов.
 - дохода от реализации непрофильных активов.
- Открытие комьюнити центра WESTMALL увеличит ЕБИТДА еще на 0,5 млрд руб. (с 2024г.).
- Рост ЕБИТДА позволил получить в 2023г. чистую прибыль в размере 81 млн руб. (против убытка в 1 755 млн руб. в 2022г.).
- Показатель Чистый долг/ЕБИТДА снизился в связи с ростом показателя ЕБИТДА.
- Соотношение ЕБИТДА/Проценты к уплате выросло несмотря на рост нагрузки по обслуживанию долга (в связи с ростом ставки ЦБ).

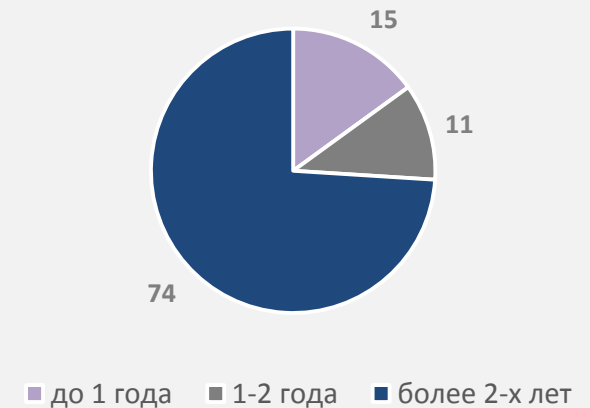
¹ Согласно принятой в Компании методологии, показатель ЕБИТДА рассчитывается консервативным способом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем, данный параметр учитывает доходы, получаемые Компанией от ее финансовых активов.

- Основные источники фондирования: банковские кредиты и биржевые облигации
- Банки-кредиторы: Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, ПСБ, Банк Финсервис, Экспобанк
- Каждый кредит выдан на дочернее общество Компании – отдельное юридическое лицо, являющееся владельцем торгового центра, под залог этого центра в пользу банка и на основании его денежного потока.
- Процентные ставки – ключевая ставка ЦБ РФ + 2-2,25%.
- Текущая задолженность по кредитам – 21,9 млрд рублей со сроками погашения 2027–2030 гг.
- Потенциальная сумма рефинансирования за счет уже погашенного тела основного долга за несколько лет и за счет роста капитализации составляет 2,5-3,5 млрд рублей.
- Текущая задолженность по облигационным займам – 8,7 млрд руб.
- 89% доля долгосрочного долга.
- Доля кредитов – 72%, доля облигаций – 28%.
- Рост долга связан с активной фазой реализации инвестиционной программы с 2018 года – покупка и редевелопмент новых объектов, модернизация и реновация существующих, а также строительство новых многофункциональных комплексов/community центров.

Структура долга компании, %



Срок погашения долга компании, %



Кризис последних лет стал очередной проверкой стрессоустойчивости бизнес-модели ФПК «Гарант-Инвест».

Стратегия Компании, направленная на диверсификацию («лучше 10 ТЦ по 10 тыс. кв. м., чем 1 на 100 тыс. кв. м.»), ориентацию на арендаторов из потребительского ритейла, а также отсутствие прямой зависимости от внешне-экономической деятельности и многие другие факторы кризисоустойчивости, позволили ФПК «Гарант-Инвест» уверенно преодолеть пик негативных последствий текущей ситуации

Рынок недвижимости

- Рынок торговой недвижимости за текущих год прошел значительную трансформацию.
- Обеспеченность населения Москвы торговыми площадями снизилась (-1% к 2022г.) и уступает ряду городов России, это связано с рекордно низкими объемами ввода новых торговых площадей в столице (-11% к 2022г.)
- Продолжается снижение доли свободных площадей в Москве, свободные площади сокращались постепенно подряд начиная со второго квартал 2023г. (на конец 2023 г. 10% - по данным Nikoliers и 8,4% - по данным NF Group, 8,2% - по данным CORE.XP)

Рынок ритейла

- Уход международных брендов и снижении конкуренции дали толчок к развитию российских брендов и выходу на рынок нового иностранного бизнеса из Турции, ОАЭ, Беларуси и др. (+57% к 2022г.)
- Потребительский сектор, в том числе продуктовый ритейл динамично растет и развивается в течение последних лет. Продуктовые розничные компании показывают стабильно высокие темпы роста:

Лента	X5-групп	ВкусВилл	Винлаб
+14,5	+20,6%	+27%	+35%

- Прогноз среднегодового роста рынка ритейла по данным аналитиков в 2024г. –

7,5%



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