



Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

ДЕКАБРЬ 2024г.

ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» СЕГОДНЯ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – владелец, инвестор, девелопер / редевелопер и управляющий портфелем коммерческой недвижимости в Москве

30 лет

В бизнесе (дата начала деятельности
12.11.1993)

47,5 млрд руб.

Активы Компании

34 млрд руб.

Стоимость портфеля недвижимости

18

Реализованных девелоперских проектов

13

Реализованных проектов в редевелопменте

16

Объектов в собственности

38 млн чел.

Посещаемость

Более 430

Арендаторов

21 год

В недвижимости

BBB|ru|, прогноз «Позитивный»

Кредитный рейтинг НРА

BBB.ru, прогноз «Стабильный»

Кредитный рейтинг НКР

ESG – 4 (ESG-AA)

ESG-рейтинг по международной шкале,
АКРА

ESG - Рэнкинг

За формирование лучшей практики
прозрачности, РА Expert

ESG индекс: I уровень

От РБК&НКР

17 выпусков облигаций

Размещено на Московской бирже,
11 из которых погашены

2 выпуска зеленых облигаций

Один из первых эмитентов
зеленых облигаций в России

РУКОВОДСТВО



Алексей Панфилов – основатель и президент ФПК «Гарант-Инвест», генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ОБРАЗОВАНИЕ

- 1995 год – Московский Государственный Технический Университет им. Баумана, специальность «электронное машиностроение»
- 1995 год – Международный центр менеджмента и бизнеса «Седиком», Эйндховен, Голландия, «финансовый менеджмент»
- 1997 год – второе высшее, Высшая школа экономики, специальность «финансы и кредит»

ТРУДОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

- С начала 90-х годов занимается бизнесом, основатель и руководитель ФПК «Гарант-Инвест»
- 2004 год – н. в. – председатель Совета директоров КБ «Гарант-Инвест»
- 2009 год – н. в. – Президент ФПК «Гарант-Инвест»
- 2016 год – н. в. – Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

Виктор Коробченко Председатель, Независимый директор

Александр Борисов Независимый директор

Алексей Панфилов

Артем Козовой

Игорь Касьянов

КЛЮЧЕВОЙ МЕНЕДЖМЕНТ

Александр Краснопевцев Финансовый директор

Андрей Осипов Начальник управления инвестиционных проектов

Морозова Екатерина Главный бухгалтер, МСФО

а также **1 100 сотрудников** ФПК «Гарант-Инвест», из которых **150 работают** в группе АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

ФАКТОРЫ ДОХОДНОСТИ

- **Оптимальный портфель арендаторов** с ежегодной индексацией ставок аренды (7-10% в год) и дополнительным доходом в виде процентов с продаж (2-20% от товарооборота)
- Возврат показателей на доковидный уровень и **рост в 2023-2024 гг.**
- Потребительский рынок – один из **самых доходных и быстрорастущих** в мегаполисах
- 95% – **торговая недвижимость**, 5% – офисная
- Инфляция – потребительский сектор **основной выгодоприобретатель**
- **Рекордное строительство** жилья в Москве, переселение **со всей России**, при этом темп строительства новых ТЦ замедлился
- Увеличение **внутреннего туризма**
- Высокая эффективность ФПК «Гарант-Инвест»: **максимальные выручка и посещаемость** на 1 кв.м.
- Оптимальный размер ТЦ с набором арендаторов по **высоким ставкам аренды**
- Более 80% - товары и услуги **повседневного спроса**

ФАКТОРЫ УСТОЙЧИВОСТИ

- Track record, **30-летний опыт** преодоления кризисов
- Устойчивая к кризисам ниша потребительского сектора, по сути – **защитный актив**
- **Многолетний опыт** корпоративного управления в сфере девелопмента / редевелопмента и управления объектами недвижимости, **профессиональная команда**
- География: **Московский регион**
- **Успешность формата: ТЦ у метро, районные ТЦ**, до 50 тыс. кв. м. **Бизнес-модель: лучше 10 ТЦ по 10 тыс. кв. м., чем 1 на 100 тыс. кв. м.**
- Минимальный операционный риск – **низкая зависимость от якорных арендаторов** и зарубежный ритейлеров. **Импортозамещение** арендаторов с 2014 года
- Диверсифицированный портфель объектов, пакетные отношения с арендаторами, **высокая посещаемость**
- Финансовые обязательства обеспечены **высоколиквидной недвижимостью в Москве** и гарантированным стабильным денежным потоком
- **Длинный и диверсифицированный долг.** Кредиторы: ГПБ, ПСБ, Сбербанк, ВТБ, Экспобанк, ФинСервис. Облигации: 6 торгуемых выпусков, **более 20 000 инвесторов**

ОТВЕТСТВЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ. СТРАТЕГИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

ФПК «Гарант-Инвест» рассматривает принципы устойчивого развития (ESG) как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности. Компании присвоен: ESG-Рейтинг от АКРА, который 1 ноября 2024 года был повышен до уровня ESG-4 (ESG-AA), ESG-рэнкинг от «Эксперт РА». ФПК «Гарант-Инвест» вошла в I уровень (наивысший) ESG-индекса от РБК и НКР соответствия стандартам устойчивого развития вместе с крупнейшими корпорациями России, является победителем премии Green Property Awards, имеет международный экосертификат BREEAM и в ноябре 2024 года получила первый национальный зелёный сертификат Клевер, «Уровень золотой».

КОМПАНИИ ПРИСВОЕН ПЕРВЫЙ ESG-РЕЙТИНГ НА УРОВНЕ ESG-5 (КАТЕГОРИЯ ESG-C) ОТ АКРА

ЭКОЛОГИЯ И ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА

Основные направления внедрения зеленых технологий:

- Ресурсоэффективные и берегающие технологии
- Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ
- Благоустройство и организация комфортной среды
- Инфраструктура для пользователей экологическими видам транспорта

1

в РФ
эмитент
зеленых
облигаций
в сфере
недвижимости

2

выпуска
размещены
на Московской
Бирже
(выпуски
погашены)

62

зеленые
технологии
в собственном
реестре

ESG

GREEN
BONDS



КОРПОРАТИВНАЯ СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Даже в такое непростое время ФПК «Гарант-Инвест» не только занимается бизнесом, но и ведет активную социально-общественную деятельность, обеспечивая Стратегию Устойчивого развития реальными делами, оказывая организационную и финансовую поддержку. В течение более 30 лет мы не приостанавливали свою деятельность и продолжаем программы меценатства и благотворительности

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

- Соответствие мировым практикам и законодательству
- Стабильность состава Совета Директоров и акционеров
- Высокий уровень раскрытия нефинансовой отчетности с 2011г.
- Независимые члены Совета Директоров, включая Председателя

ПОРТФЕЛЬ ОБЪЕКТОВ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
АЭРОПОРТ

ТК «Галерея Аэропорт»
м. Аэропорт



МОСКВОРЕЧЬЕ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ТРК «Москворечье»
м. Каширская



**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЕ
ЗДАНИЕ**

1-й Колобовский пер., 19
м. Цветной бульвар



ПЕРОВО МОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»
м. Перово, Новогиреево



ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ

ТДК «Тульский»
м. Тульская



**МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОЕ
ЗДАНИЕ**

1-й Колобовский пер., 23
м. Цветной бульвар



КОЛОМЕНСКИЙ
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

ТЦ «Коломенский»
м. Коломенская



ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС
ПРАЖСКИЙ ГРАД

ТРК «Празжский Град»
м. Пражская



WESTMALL
КОМЬЮНИТИ ЦЕНТР

Комьюнити-центр
м. Аминьевская



РП Ритейл Парк
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

ТЦ «Ритейл Парк»
м. Варшавская



Сеть районных торговых центров
Смолл

Сеть районных ТЦ
«Смолл», 6 объектов



**КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР
В ЛЮБЕРЦАХ**

г. Люберцы,
ул. Инициативная около
д. 50

ПОРТФЕЛЬ АРЕНДАТОРОВ – УСПЕШНЫЕ РОССИЙСКИЕ И МЕЖДУНАРОДНЫЕ БРЕНДЫ (БОЛЕЕ 430)

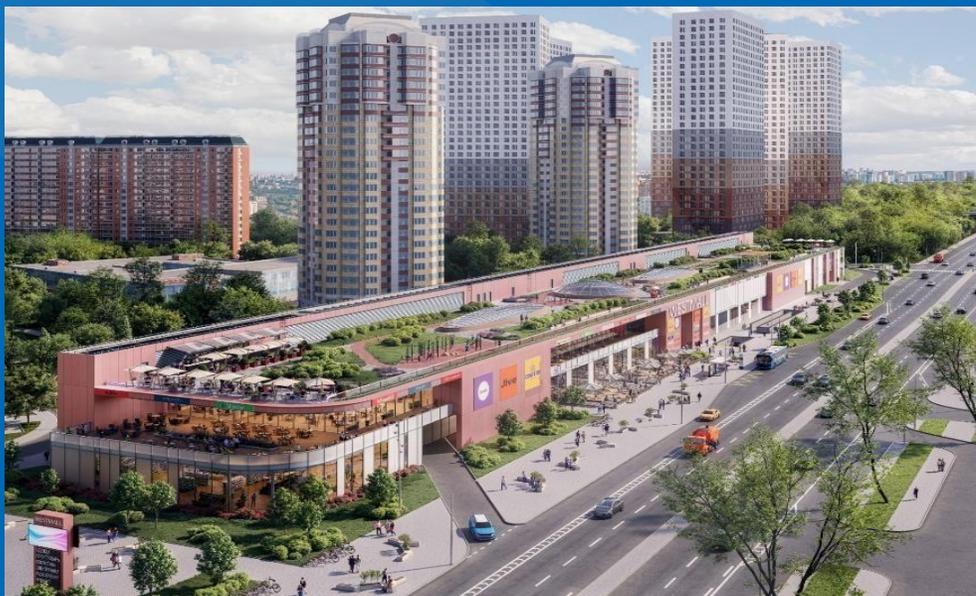
АРЕНДНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

- Многолетний опыт пакетного/портфельного сотрудничества с ритейл-компаниями
- 26 профилей арендаторов
- 73% площадей – сетевые арендаторы (68% арендной выручки)
- Долгосрочные договоры (10-24 года) с якорными арендаторами, короткие договоры для малоизвестных брендов. Минимальная зависимость от якорных арендаторов, основные якорные функции: супермаркеты, общепит и сфера услуг
- Возможность в течение 1-3 месяцев заменить любого арендатора в любом ТЦ (кроме Ашан и OBI в ТЦ «Ритейл Парк»)
- Более 70% арендаторов имеют фиксированную арендную плату и процент с товарооборота (B2B2C), менее 30% – только фиксированную плату

ОСНОВНЫЕ БРЕНДЫ



КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР WESTMALL



WESTMALL – городской центр нового поколения, новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве:

- Минимум классического ритейла (магазинов одежды), максимум общественного питания, сферы услуг и товаров повседневного спроса
- Зеленый торговый центр, полный **комплекс 62-х зеленых технологий** в недвижимости
- Все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже
- 3 вида питания -фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами
- Парк на крыше

Инвестиционный интерес: повышенный спрос ритейлеров из-за строительства рядом **23** ЖК и нового ТПУ

Осенью 2023 года WESTMALL стал лауреатом премии **«Green Property Award 2023»** - первой независимой премии, определяющей лучшие «зеленые» проекты в недвижимости, соответствующие стандартам энергоэффективности, экологичности и долговечности.

4,425 млрд руб.
Объем инвестиций

28,0 тыс. кв.м
Общая площадь

22%
IRR

КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТР В ЛЮБЕРЦАХ



Многофункциональный комплекс в Люберцах – центр нового поколения на границе Москвы и Московской области.

Земельный участок под строительство находится между двумя зонами массовой жилой застройки – мкр. Красная Горка в Люберцах и мкр. Некрасовка ЮВАО г. Москвы.

Проект предусматривает 2 стадии:

- районный торговый центр / Community центр
- жилой комплекс, соединенный со зданием торгового центра подземным переходом. Девелопмент жилого комплекса предусматривает участие партнера ФПК «Гарант-Инвест»

Инвестиционный интерес: повышенный спрос ритейлеров из-за строящихся ЖК. Минимальная конкурентная среда – отсутствие профессиональных торговых центров в зоне 20-минутной транспортной доступности.

3 млрд руб.
Объем инвестиций

20,5 тыс. кв.м
Общая площадь

22%
IRR

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 2024г.

- Российская экономика и индустрия ТЦ адаптировались к кризису
- Продолжается трансформация: **торговые центры трансформируются в многофункциональные и комьюнити-центры**
- **Успешность формата:** небольшие ТЦ/комьюнити-центры – более кризисоустойчивые и доходные
- Трафик в районные ТЦ вернулся на **доковидный уровень**
- Большое количество крупных моллов зависит от зарубежных ритейлеров **в отличие от районных ТЦ**
- **Импортозамещение проходит по-разному** в больших моллах и районных центрах
- **Покупательские тренды изменились:** люди меньше тратят время на покупки, шоппинг стал более осозанным и рациональным, питание и покупки совершают по пути привычного следования
- Кризис – хорошее время для **модернизации, редевелопмента и реконцепции**
- **Реновация ТЦ проводится под покупательские тренды** со сменой части арендаторов, а также с целью внедрения технологий по рациональному потреблению ресурсов
- Увеличилась **потребность в новых ТЦ** на транспортных узлах и у жилья, на новых магистралях и развязках

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ РИТЕЙЛА

В сфере ритейла и сектора торговой недвижимости, которая отличается совместной работой по продажам товаров и услуг торговых центров и ритейлеров (B2B2C), **произошли существенные изменения, связанные в том числе с заменой зарубежных брендов.** Ушедшие бренды практически полностью заменены на российские или был произведен ребрендинг.

Потребительский сектор в Московском регионе, в самом устойчивом и быстро восстанавливаемом, продолжает расти динамично. Власти Москвы в ближайшие три года прогнозируют рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению на 2,6-4,0% ежегодно.

Наиболее быстро развивающиеся профили: общественное питание (рестораны, кафе, гастропространство, фудхолл), супермаркеты, сфера услуг, вкл. фитнес, банки, салоны красоты, медицинские центры, SPA услуги и др.

Потребительский сектор, в том числе продуктовый ритейл динамично растет и развивается

 X5Group

+25,1%

1П 2024, г-к-г

 ЛЕНТА

+59,7%

1П 2024, г-к-г

 ВИНЛАБ

+32,5%

1П 2024, г-к-г

ВЫЗОВЫ

ВЫЗОВЫ	ОТВЕТНЫЕ МЕРЫ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»
 Увеличение онлайн продаж	Увеличение арендаторов из сферы общепита и услуг. Уменьшение доли Fashion арендаторов (12% от выручки). 21% выручки – общепит, 13% - продуктовый ритейл, более 30% – товары и услуги повседневного спроса
 Уход зарубежных брендов	ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» не зависит от зарубежных брендов. Импортозамещение идет с 2014 г.
 Уход якорных арендаторов	ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» не зависят от якорных арендаторов. Якорные функции выполняют супермаркеты, общепит и сферы услуг. Отсутствуют кинотеатры и крупные магазины одежды
 Потеря покупательной способности населением	Минимальный риск для Московского региона, в т.ч. с учетом электорального цикла и роста населения
 Рост конкуренции	Снижение темпа ввода новых ТЦ при увеличении темпов строительства жилья увеличивает популярность существующих ТЦ
 Финансовые риски	Отсутствие внешнеэкономических рисков, сбалансированный долг, устойчивый запас ликвидности
 Устаревание зданий и оборудования	Программа РЕ – комплексная модернизация объектов: редевелопмент, реновация, реинжиниринг, реконцепция и т.д.

СРАВНЕНИЕ ТЦ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» С КРУПНЫМИ МОЛЛАМИ

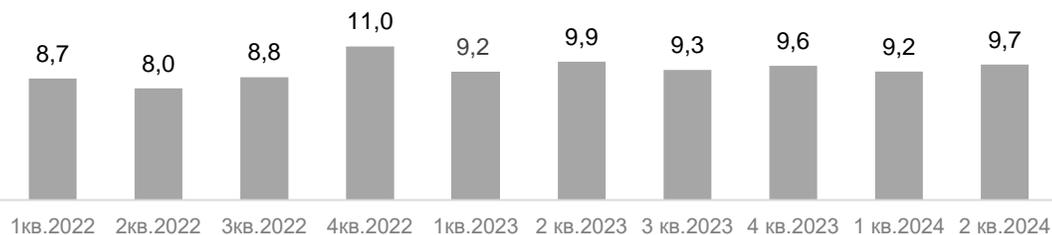
ФАКТОРЫ	КРУПНЫЕ МОЛЛЫ	ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»
 Концепция	Универсальная для всех потребителей	Ориентация на жизненно важные потребности конкретного района
 Локация	МКАД, основные магистрали. Нужно специально ехать	Около метро и у жилых массивов, на привычных маршрутах следования
 Потребительский спрос	Целевая покупка, в основном на премии и бонусы	Ежедневное потребление товаров и услуг повседневного спроса на зарплату / пенсию / стипендию
 Размер	От 100 тыс. кв. м.	1,5 - 50 тыс. кв. м. (основной 10-30 тыс. кв. м.)
 Посещаемость	В основном – в выходные дни, в будни – в вечернее время	Равномерный трафик ежедневно с 9 ⁰⁰ до 23 ⁰⁰ . Посещаемость 38 млн человек в год
 Количество лотов для аренды	300-500	70-100 (в малых ТЦ 5-20)
 Заполняемость лотов	Средняя вакантность по Москве – 7,2% ¹	1,87% (на 30.09.2024 за 9м)
 Эффект от ухода зарубежных брендов	Высокая зависимость от ухода большого количества зарубежных ритейлеров, большая вакантность площадей, закрытые магазины	Зависимости нет. Импортозамещение идет с 2014г., в т.ч. путем замены fashion ритейла.
 Портфель арендаторов	Большая доля fashion ритейла, зона развлечений, кинотеатр, крупные магазины	ТОП-3 сегмента выручки: 21% – общепит, 13% – продуктовый ритейл, более 30% – товары и услуги повседневного спроса
 Наличие кинотеатра	Якорные функции не выполняются из-за ухода голливудских фильмов	Нет кинотеатров, нет ослабления якорных функций
 Влияние online, потеря покупок	Высокое, в том числе в сфере fashion	Низкое, профиль арендаторов – товары ежедневного спроса, общепит и услуги, т.е. сферы, которые не заменяются покупкой в интернете

ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЦ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

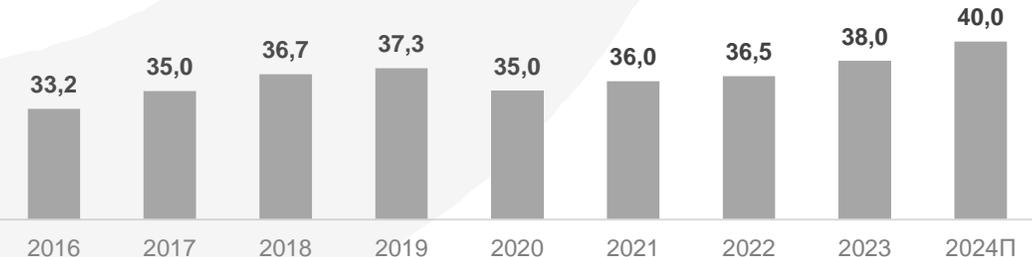
ПОСЕЩАЕМОСТЬ

- Посещаемость за 2023г. стала рекордной за весь период функционирования ТЦ ФПК «Гарант-Инвест».
- За 9 месяцев посещаемость составила 28,5 млн чел.
- Рост посещаемости обусловлен:
 - расположением ТЦ (транспортные узлы, жилые массивы)
 - ростом населения Москвы (в 2023 введено 7,3 млн кв. м. жилья)

КВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ПОСЕЩАЕМОСТИ ЗА 2022-2024, млн чел.



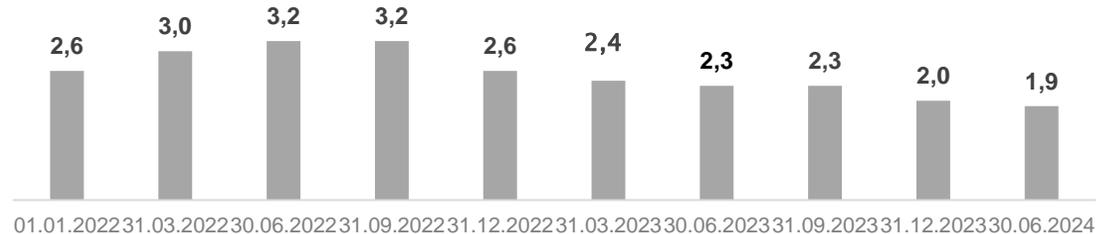
ГОДОВАЯ ДИНАМИКА ПОСЕЩАЕМОСТИ ЗА 2016-2023, млн чел.



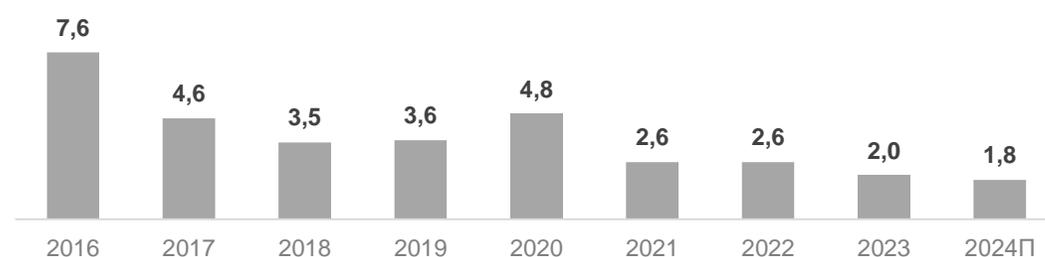
ВАКАНТНОСТЬ

- Исторически минимальные показатели вакантности
- Устойчивый трафик посетителей
- 83 новых арендатора за 2023 г.
- 17 новых арендаторов за 1 полугодие 2024 г.
- Переориентация ритейлеров на районные ТЦ

КВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ ЗА 2022-2023, %



ГОДОВАЯ ДИНАМИКА ВАКАНТНОСТИ ЗА 2016-2023, %

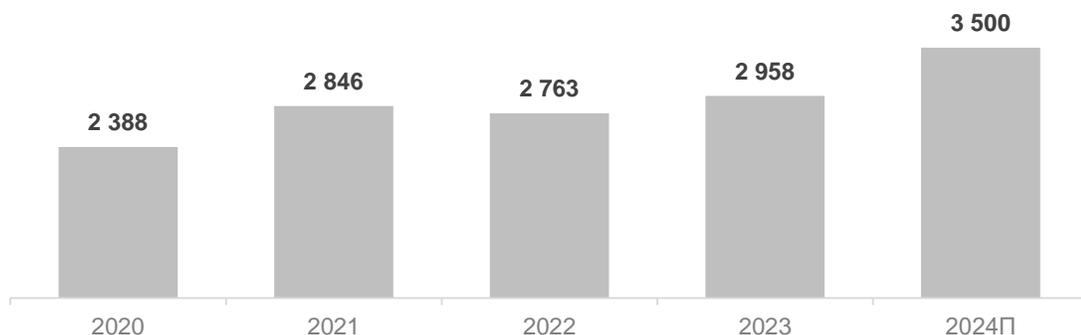


ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

ВЫРУЧКА

- Выручка за 2023г. составила 3 млрд руб., увеличившись на 7% относительно результатов 2022г.
- За 1 полугодие 2024г. выручка выросла на 7% г/г и составила 1,5 млрд руб.
- Драйверы дальнейшего роста выручки:
 - Ввод в эксплуатацию комьюнити-центра WESTMALL
 - Инфляция
 - Отложенный эффект от реновации ТЦ
 - Миграция арендаторов и посетителей из крупных ТЦ

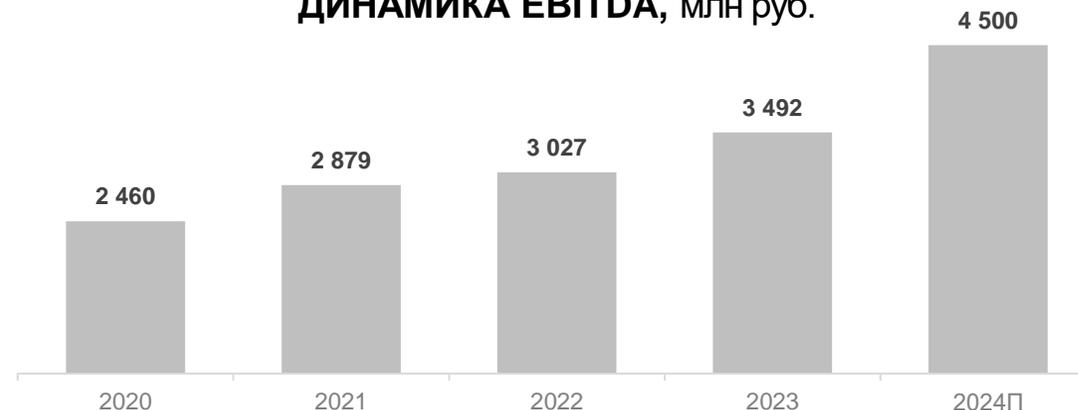
ДИНАМИКА ВЫРУЧКИ, млн руб.



ЕБИТДА ¹

- ЕБИТДА за 2023г. составила максимальные 3,5 млрд руб., увеличившись на 15% LFL относительно результатов 2022г.
- За 1 полугодие 2024г. ЕБИТДА выросла на 47,5% г/г и составила 2,1 млрд руб.
- ЕБИТДА увеличилась за счет:
 - роста арендного дохода.
 - роста дохода от финансовых активов.
 - дохода от реализации непрофильных активов.

ДИНАМИКА ЕБИТДА, млн руб.



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.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

УПРАВЛЕНИЕ ДОЛГОМ

- 84% – доля долгосрочных обязательств
- Диверсификация источников долга:
 - кредиты 68%: 6 банков-кредиторов (Сбербанк, ВТБ, ГПБ, ПСБ, ФинСервис, Экспобанк)
 - облигации 32%: более 20 000 инвесторов
- Кредитные рейтинги:
 - BBB|ru| от НРА, прогноз «Позитивный»
 - BBB.ru от НКР, прогноз «Стабильный»
- Рост чистого долга связан с реализацией новых проектов и нахождением Компании в инвестиционной фазе

ЛИКВИДНОСТЬ

- Финансовая политика Компании предусматривает поддержание необходимого уровня ликвидных активов, особенно в кризис
- Ликвидные активы хранятся в банках и депозитариях высокого уровня надежности
- Ликвидность существенно выросла с 2022г. для обеспечения «подушки безопасности» и возможности покупки новых объектов/проектов

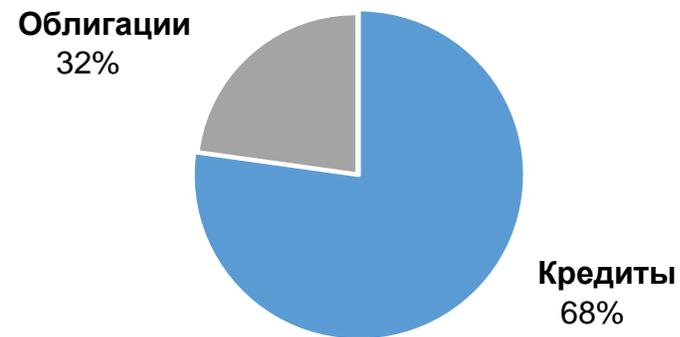
ДИНАМИКА АКТИВОВ И ЧИСТОГО ДОЛГА, млрд руб.



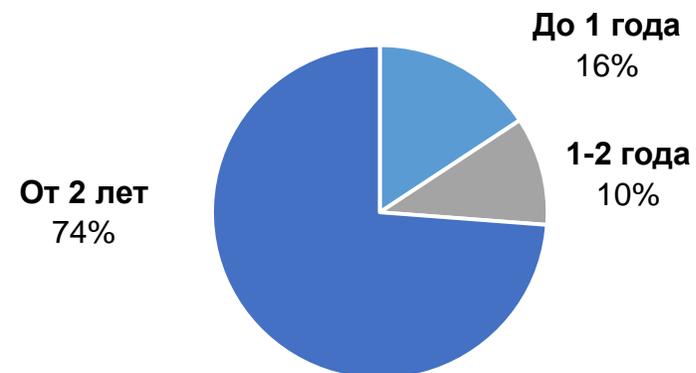
КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ: ДОЛГОВАЯ НАГРУЗКА

- За счет финансирования строительства кредитными средствами показатель долга является высоким, что **характерно для отрасли коммерческой недвижимости**. Компания находится в активной инвестиционной фазе – реализации девелоперских и редевелоперских проектов.
- Долг обеспечен **высоколиквидной недвижимостью**
- **Сбалансированный длинный** кредитный портфель
- Долг/ЕБИТДА = 7,7
- ¼ активов профинансирована за счет **собственных средств**

ОПТИМАЛЬНАЯ СТРУКТУРА ДОЛГА

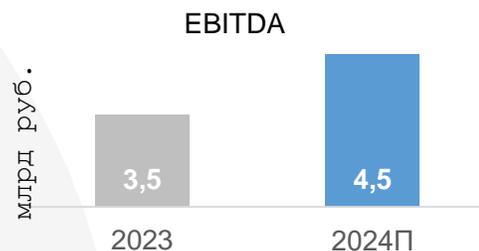
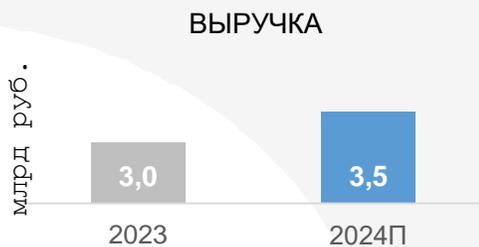


КОМФОРТНЫЙ СРОК ПОГАШЕНИЯ ДОЛГА



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ПРОГНОЗ

Факт 2023 и Прогноз 2024



ФАКТИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

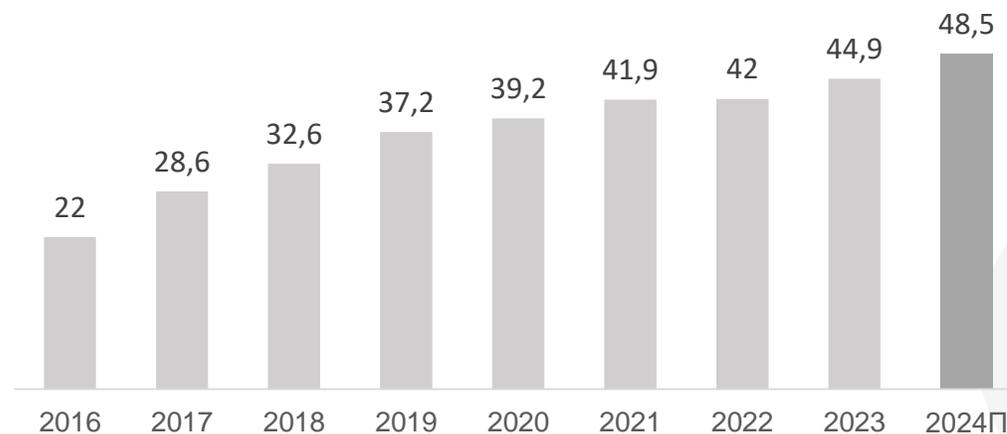
19,8% CAGR – рост ЕБИТДА 2016-2023

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.



ИНВЕСТИЦИОННАЯ ИДЕЯ

Несмотря на геополитический и экономический кризисы, потребительский сектор Москвы не только устойчив, но и показывает рост и развитие. ФПК «Гарант-Инвест» работает в секторе коммерческой недвижимости и в секторе потребительского рынка (B2B2C) и отличается устойчивостью формата и бизнес-модели, поступательным развитием в течение более 30 лет и высокой эффективностью

ОСНОВНЫЕ ДРАЙВЕРЫ РОСТА

- Масштабное строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом **одновременное строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья**
- Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена, МЦК, МЦД, БКЛ – появляются **новые участки для строительства ТЦ**, которые необходимы в качестве инфраструктуры
- На фоне минимизации строительства новых торговых центров и восстановления потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов, как следствие, **увеличение рыночной стоимости объектов**
- Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла, особенно в мегаполисах, в т.ч. в Москве, и его **потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости**
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в **районные торговые/комьюнити-центры на транспортных узлах и в шаговой доступности от новых жилых комплексов**
- Рост инфляции оказывает **максимально положительный эффект именно на потребительский сектор**, т.е. ритейлеров / арендаторов и торговые центры

РЫНКИ КАПИТАЛА. ТРАНСФОРМАЦИЯ В ПУБЛИЧНУЮ КОМПАНИЮ

ТРАНСФОРМАЦИЯ



СТРАТЕГИЯ

Эволюционное развитие фондирования бизнеса от прямых банковских кредитов и облигаций к equity и публичному размещению



ПЛАНЫ НА 2024

- Несколько выпусков облигаций для рефинансирования и роста
- Облигации с флотером
- 3й выпуск зеленых облигаций
- ЗПИФ (отдельные проекты)
- Публичное размещение



РАЗВИТИЕ

- Расширение и обновление портфеля объектов за счет девелопмента и редевелопмента
- Услуги property management
- Развитие Prop Tech

БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ. СТАТИСТИКА

6

Торгуемых выпусков на Московской Бирже в секторе роста

РАЗНООБРАЗИЕ ВЫПУСКОВ

- Обычные
- Зеленые
- С амортизацией
- С валютной офертой
- С флотером

> 20 тыс.

Держателей облигаций / инвесторов

> 20,8 млрд руб.

Общий объем погашений и выплат купонов за всю историю

2027-2030

Сроки погашения банковских кредитов

2025-2028

Сроки погашения облигаций

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Официальная презентация



Тизер Биржевые облигации



Буклет «Новости
«Коммерческой
недвижимости ФПК
«Гарант-Инвест»



Ключевые факты, финансовые и
операционные показатели за 2023 г.



Презентация «Устойчивое
развитие. Зеленые технологии
в недвижимости»



Презентация «Новый
комьюнити-центр
WESTMALL»



Презентация «Зеленые
облигации в недвижимости»



Буклет «Программа РЕ»