



Гарант-Инвест

ПРОФИЛЬ ЭМИТЕНТА



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – инвестор, владелец, девелопер и управляющий многофункциональными, торговыми, комьюнити-центрами в Москве.

- **16** объектов недвижимости в собственности
- **13** действующих многофункциональных/торговых центров в Москве
- **18** реализованных девелоперских проектов
- **13** реализованных проектов в сфере редевелопмента
- **6** проектов в стадии реализации (2 – девелопмент, 4 – редевелопмент)
- **95%** торговых площадей, **5%** офисных площадей
- **Более 38 млн** посетителей торговых центров в год
- **Более 430** арендаторов

Конкурентные преимущества: бизнес-модель

- Устойчивость и развитие более 30 лет
- Кризисоустойчивая бизнес модель и стабильный денежный поток
- Успешность формата: оптимальные размеры объектов и концепций
- Уникальное местоположение объектов: торговые центры у метро и в жилых массивах в Москве
- Многолетний опыт в сфере девелопмента/редевелопмента и управления недвижимостью
- Надёжный долгосрочный портфельный инвестор и арендодатель
- Пул арендаторов, предоставляющих товары и услуги первой необходимости и ежедневного спроса
- Высокий уровень посещаемости торговых центров
- Безупречная кредитная история и деловая репутация

Конкурентные преимущества: кредитное качество

- Прозрачная структура собственности
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом
- Успешная программа биржевых облигаций: размещено 16 выпусков (включая 2 зелёных) на общую сумму 27 млрд руб., погашено 11 выпусков. Общий объём погашения облигаций и выплаты купонов за всю историю Компании составил более 20 млрд руб.
- Привлекательные условия кредитования от крупнейших российских банков
- Безупречная кредитная история и деловая репутация в течение 30 лет
- Долгосрочные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2030 гг.

Ключевые активы:

ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТРК «Правский Град», ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ», ТЦ «Коломенский», Сеть районных торговых центров «Смолл», Комьюнити-центр WESTMALL, Комьюнити-центр в Люберцах



ТК «Галерея Аэропорт»



ТРК «Москворечье»



ТЦ «Ритейл Парк»



ТДК «Тульский»



ТРК «Правский Град»



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»



СРТЦ «Смолл»



ТЦ «Коломенский»



Комьюнити-центр
WESTMALL



Комьюнити-центр
в Люберцах



Гарант-Инвест

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ



Новый выпуск облигаций (серия 002P-10)

Объем размещения	1,5 млрд рублей
Срок обращения	2 года
Ориентир по ставке купона	КС + 450 б.п.
Выплата купона	ежемесячно
Организаторы	«Газпромбанк», БКС КИБ, Инвестбанк Синара

Биржевая программа

Цели эмиссии:

- Увеличение портфеля недвижимости за счёт приобретения объектов и строительства
- Реализация инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости («Программа РЕ»)
- Девелопмент комьюнити-центров
- Реновация и модернизация существующих объектов
- Пополнение оборотного капитала
- Рефинансирование долгового портфеля

5 Торгуемых выпусков на Московской Бирже

}

5 Выпусков в секторе Роста

Разнообразие выпусков

- С амортизацией
- Обычные
- С офертой
- С валютной офертой
- Зелёные
- Флоатеры

Более 20 тыс. Держателей облигаций/инвесторов

>20 млрд ₽ Общий объём погашений и выплат купонов за всю историю компании

Инвестиционная идея

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

Основные драйверы роста:

- Масштабное строительство жилья в Московском регионе увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом одновременное строительство торговых объектов существенно отстаёт от темпов строительства жилья, в большинстве новых микрорайонов – полное отсутствие торгово-сервисной инфраструктуры.
- Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена, МЦК и МЦД – появляются новые участки для строительства ТЦ, которые необходимы в качестве инфраструктуры на транспортных узлах.
- На фоне минимального строительства новых торговых центров и восстановления потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов, как следствие, увеличение рыночной стоимости объектов.
- Развитие сетевого ритейла, особенно в мегаполисах, и его потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости.
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности – комьюнити-центры.
- Инфляция оказывает положительный эффект именно на потребительский сектор, т.е. ритейлеров/арендаторов и торговые центры.