



АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

Повышенный интерес к инвестициям в коммерческую недвижимость возвращается, прежде всего, со стороны частных инвесторов, на фоне снижения доходности по многим финансовым инструментам и развития потребительского сектора

Основные драйверы роста

- Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла в Московском регионе, и его потребность в качественных объектах торговой недвижимости.
- Строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество и плотность жителей, при этом одновременное строительство торговых центров не является обязательным для застройщиков и существенно отстает от темпов строительства жилья.
- На фоне существенного снижения строительства торговых центров и увеличения потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов и увеличение рыночной стоимости объектов.

Объем торговых площадей на тысячу жителей в городах России



Источник: JLL, Рынок торговых центров Москвы

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – основной бизнес и активы Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест», которой 12 ноября 2019г. исполнилось 26 лет.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости и реализует качественные девелоперские проекты.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - инвестор, владелец, девелопер/редевелопер и управляющий объектами коммерческой недвижимости.

В рамках стратегии развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» расширяет и улучшает портфель недвижимости, приобретает торговые и многофункциональные центры в Московском регионе.

25,8 млрд руб.

430
арендаторов

18 реализованных
девелоперских
проектов

36,7 МЛН.
посетителей в год

13 действующих
торговых
центров в собственности

3%
Уровень вакантности на
30.09.2019г.

Динамика стоимости портфеля недвижимости



Ключевые активы

ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС



ТК «Галерея Аэропорт»
м. Аэропорт
Общая площадь – 12 000 кв. м.

МОСКВОРЕЧЬЕ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Москворечье»
м. Каширская
Общая площадь – 30 000 кв. м

РП Ритейл Парк ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Ритейл Парк»
м. Варшавская
Общая площадь – 47 000 кв. м.

ПЕРОВО МОЛЛ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»
м. Перово и Новогиреево
Общая площадь – 13 500 кв. м.

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС ТУЛЬСКИЙ



ТДК «Тульский»
м. Тульская
Общая площадь – 13 300 кв. м.

КОЛОМЕНСКИЙ ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТК «Коломенский»
м. Коломенская
Общая площадь – 3 200 кв. м.

ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС ПРАЖСКИЙ ГРАД

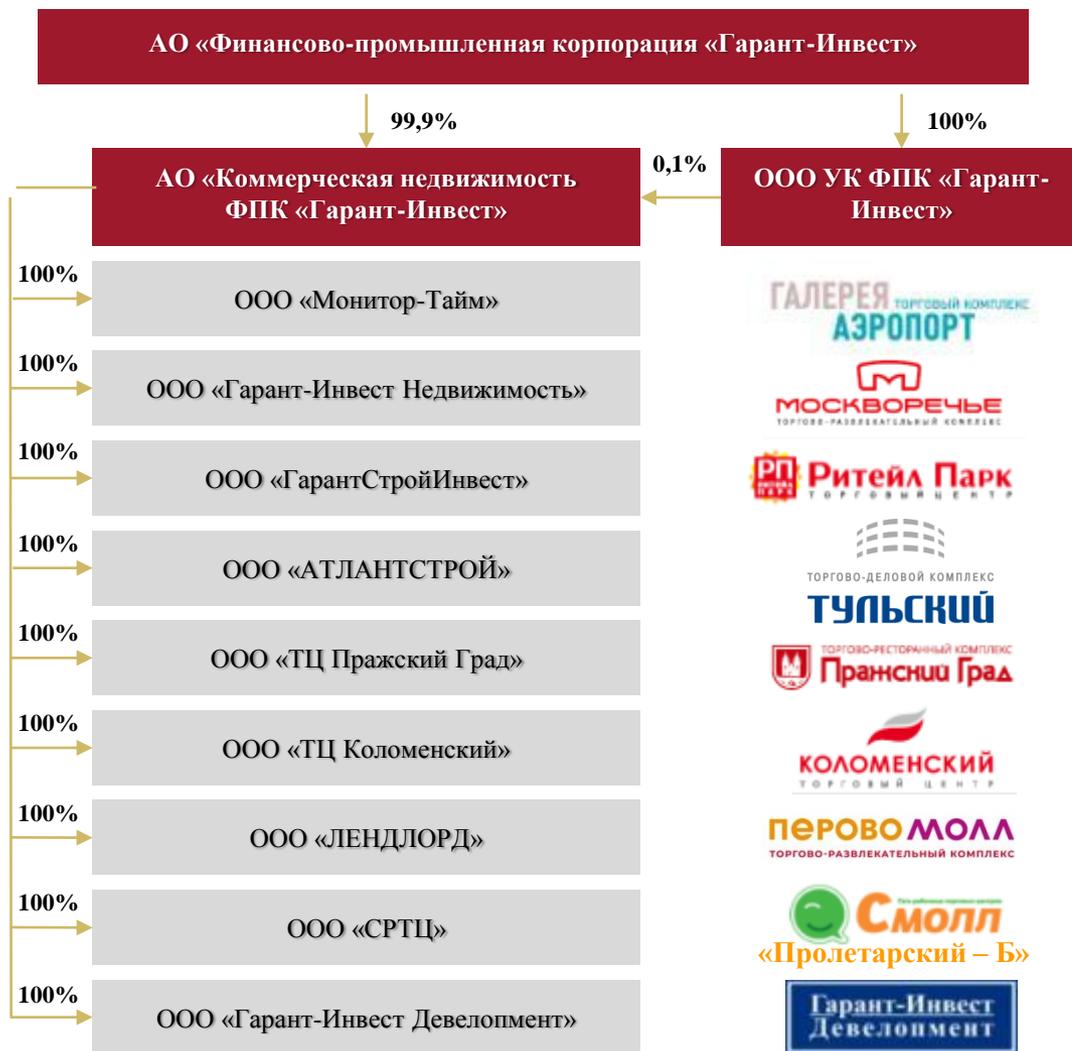


ТРК «Пражский Град»
м. Пражская
Общая площадь – 3 000 кв. м.

Сеть районных торговых центров СМОЛЛ



Сеть районных торговых центров
«Смолл»
6 объектов
Общая площадь – 5 410 кв. м.



Акционерная структура АО ФПК «Гарант-Инвест»:

- Контролирующий акционер-Панфилов А.Ю.
- 13 миноритарных акционеров с долями менее 11%, не оказывающими влияния на операционную деятельность.

Направления деятельности:

- Инвестиции в девелопмент, покупка и редевелопмент коммерческой недвижимости;
- Девелопмент/строительство торговых и многофункциональных центров;
- Редевелопмент, реновация и модернизация торговой недвижимости;
- Property management;
- Facility management;
- Брокеридж/сдача в аренду;
- Маркетинг;
- Социальная деятельность и GR.

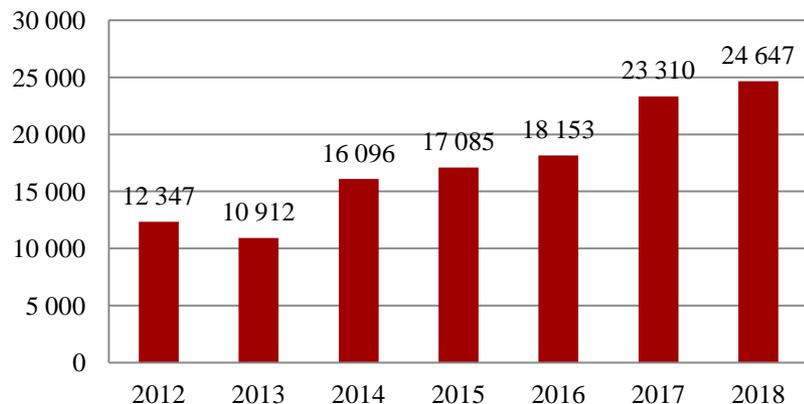
Портфель коммерческой недвижимости в собственности:

95% торговые площади

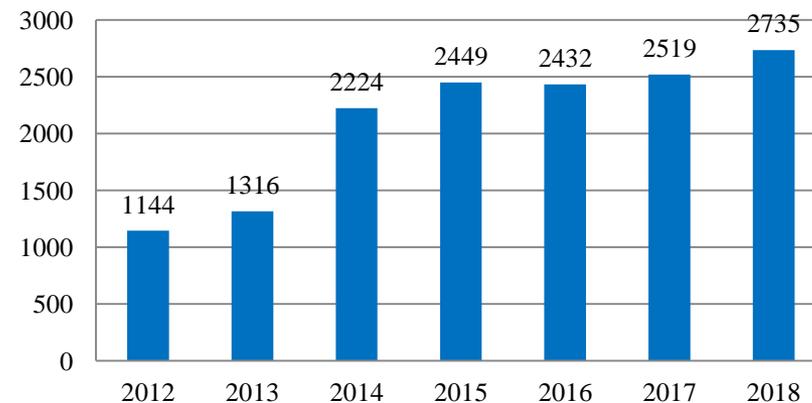
5% офисные площади

Динамика основных показателей 2012-2018 гг

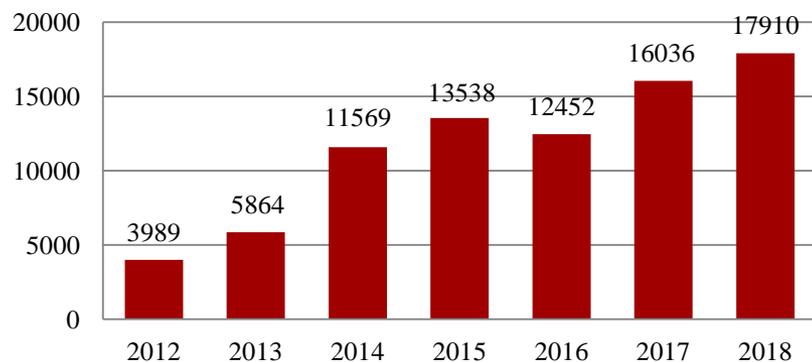
**Динамика стоимости портфеля
недвижимости, млн. руб. (без НДС)**



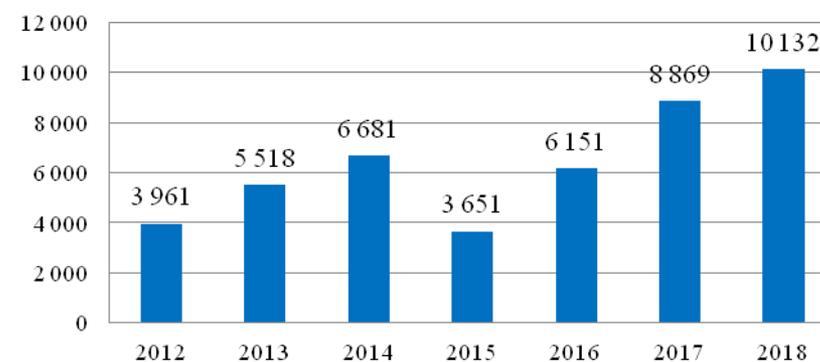
Динамика выручки, млн. руб. (без НДС)



Динамика чистого долга, млн. руб.



Динамика чистых активов, млн. руб.



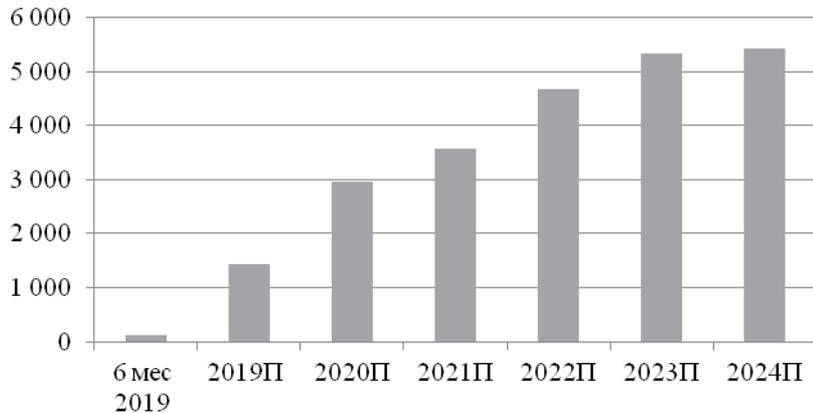
Основные финансовые показатели и их прогнозы

Выручка, млн. руб. (без НДС)



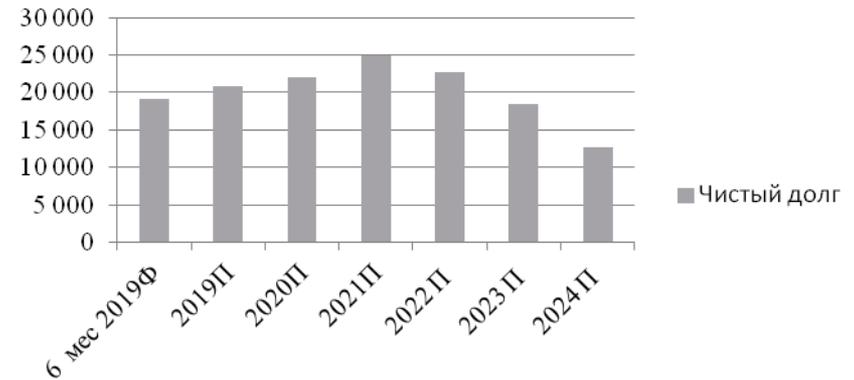
+34% рост выручки портфеля LFL (2019-2024гг)

Чистое движение денежных средств от операционной деятельности, млн. руб.



+ 5,3 млрд руб., в чистом денежном потоке от операционной деятельности (2019-2024гг)

Чистый долг, млн. руб.



Снижение долга на 39% (2019-2024гг)

Динамика роста инвестиционного портфеля, млн. руб. (без НДС)*



+61% рост стоимости портфеля LFL (2019-2024гг)

* Новые объекты указаны на конец каждого отчетного периода с учетом продаж.

Наша миссия- обеспечить в наших торговых центрах новое качество шопинга, развлечений, питания и досуга



• Цели

- ✓ Удовлетворять спрос жителей мегаполиса на качественный шопинг, питание, услуги и социальное общение;
- ✓ Создавать качественную современную среду для ритейла;
- ✓ Обеспечивать долгосрочный потенциал роста стоимости бизнеса, увеличение денежного потока.

• Конкурентные преимущества: операционный бизнес

- ✓ Потребительский сектор-один из самых стабильных и растущих, особенно в мегаполисах;
- ✓ Более 17-лет в девелопменте, долгосрочные партнерские отношения с российскими и зарубежными ритейлерами;
- ✓ Диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью (3% на 30.09.2019 г.);
- ✓ Фокус только на Московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка-торговой недвижимости;
- ✓ Выигрышное расположение объектов вблизи метро;
- ✓ Стабильный гарантированный денежный поток и успешная инвестиционная программа;
- ✓ Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента и управления капиталом.

• Конкурентные преимущества: кредитное качество

- ✓ Прозрачная структура собственности;
- ✓ Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом;
- ✓ Привлекательные условия кредитования от крупнейших банков по ставке: ключевая ЦБ РФ +1% (+1,25%) в рублях, на срок 7-10 лет;
- ✓ Безупречная кредитная история и деловая репутация 26 лет;
- ✓ Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2029 гг. (и опциями продления до 2030-2040 гг.);
- ✓ Кредитный рейтинг «ВВВ+» от АКРА.

• Наши приоритеты и стратегия управления портфелем

- ✓ Обеспечение растущего арендного дохода и стабилизированного потока от портфеля недвижимости;
- ✓ Инвестиции в активы со среднесрочной перспективой роста;
- ✓ Приоритет-сдача в аренду, продажа объектов после редевелопмента при достижении пика дохода и стоимости;
- ✓ Гибкость в смене арендаторов в соответствии с покупательскими трендами-например, значительный рост общественного питания;
- ✓ Сохранение отраслевого и регионального фокуса: торговая и многофункциональная недвижимость в Москве.

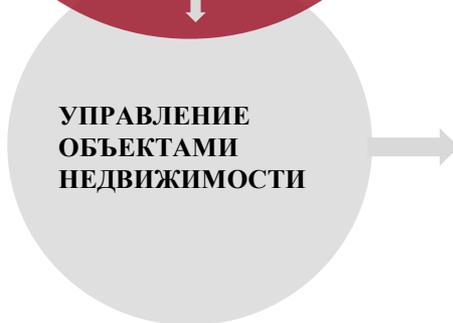
- РЕДЕВЕЛОПМЕНТ - ПРОГРАММА «РЕ»
- ДЕВЕЛОПМЕНТ НОВЫХ ПРОЕКТОВ



- СОЗДАНИЕ ФОНДОВ НЕДВИЖИМОСТИ
- СОВМЕСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ С ПАРТНЕРАМИ



- ПРИОБРЕТЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
- УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТАМИ



- ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
- ОТНОШЕНИЯ С АРЕНДАТОРАМИ
- МАРКЕТИНГОВЫЕ ИНИЦИАТИВЫ
- ЭКСПЛУАТАЦИЯ
- АДЕКВАТНЫЙ ПУЛ АРЕНДАТОРОВ
- УЛУЧШЕНИЕ ПОКУПАТЕЛЬСКОГО ОПЫТА

Более чем 17-летний опыт управления торговыми центрами позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов, представленные магазинами и ресторанами различных брендов, как международных, так и российских. В этой связи особое внимание уделяется формированию и поддержанию взаимовыгодных отношений с арендаторами — основными потребителями девелоперских проектов, при этом состав арендаторов подлежит постоянному мониторингу и оптимизации. Сотрудники АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеют уникальный опыт работы в области управления торговыми и многофункциональными центрами, а также заслуженную позитивную репутацию в профессиональном сообществе, это позволяет компании эффективно управлять объектами коммерческой недвижимости.

Понимание рынка и устойчивые отношения с ритейловыми компаниями в сочетании с выигрышным расположением всех объектов АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» дают возможность нашей компании создавать исключительно успешные концепции торговых и многофункциональных центров.

Операционная деятельность компании охватывает управление объектами недвижимости, сдачу в аренду площадей компаниям преимущественно сферы розничной торговли, общественного питания и сферы услуг, маркетинговую активность и эффективную эксплуатацию объектов. Основную часть выручки формируют арендные доходы. Кроме того, компания получает неарендные доходы, за маркетинговые и прочие услуги для арендаторов и сторонних рекламодателей.

Наши основные арендаторы (всего более 430)



Пакетные сделки с лидерами ритейла

Количество брендов – лидеров в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»:



Наиболее долгосрочные договоры



ФПК «Гарант-Инвест» реализует «Программу PE»: это покупка и обновление не соответствующих современным требованиям торговых объектов и перевод их в новый, популярный для потребителя и арендатора формат, с целью повышения дохода и стоимости объекта.

Таких объектов коммерческой недвижимости насчитывается в г.Москве более 300: это торговые объекты с удобным месторасположением и высоким трафиком, но уже не отвечающие требованиям ритейлеров и посетителей.

«Программа PE» – это большой комплекс мероприятий, куда входит редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг и реконцепция торгового объекта.

С помощью PE-НОВАЦИИ повышается статус торгового центра и увеличивается его привлекательность как для арендаторов, так и для посетителей, в следствии чего увеличивается доход и стоимость объекта.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей, а также приобретение объектов для редевелопмента.

Проекты редевелопмента имеют высокую добавленную стоимость, что выгодно отличает их от девелоперских проектов.

PE –ДЕВЕЛОПМЕНТ vs ДЕВЕЛОПМЕНТ

Ре-новация Ре-девелопмент Ре-концепция	6-8 месяцев	Согласование Проектирование Строительство	3-5 лет
Цена покупки	50-120 тыс руб/м2	Стоимость девелопмента, включая платежи городу	120-150 тыс руб/м2
Стоимость редевелопмента	20-25% от стоимости покупки	Добавочная стоимость	0 - 15%
Добавочная стоимость	50% и более*	Уровень рисков	Высокий. Трудно прогнозируемы
Уровень рисков	Средний. Хорошо управляемы		

Редевелопмент, реконцепция и раскрутка объекта увеличивают основные показатели за период в 2-3 года:

Показатель	Торговые/многофункциональные центры	Объекты сети «Смолл»
Изменение GLA после реновации	увеличение до 15% от существующей до реновации	увеличения GLA практически не происходит, но проводится переформатирование лотов и замена арендаторов на более качественных с ориентиром на сетевых федеральных операторов
Посещаемость	увеличение минимум в 1,5-2 раза**	увеличение минимум в 2-2,5 раза**
Уровень арендных ставок	увеличение арендной ставки на 30%-40% от первоначальной	увеличение арендной ставки на 30%-40% от первоначальной
Вакантность	снижение вакантности до 1,5%	снижение вакантности до 0%.

*В течение 2-3 летнего цикла реализации программы, после выполнения всех работ по редевелопменту и мероприятий по повышению популярности и посещаемости центра.

** Рост посещаемости указан с учетом того, что в момент приобретения объект покупается с минимальной посещаемостью (эффект низкой базы).

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» инвестирует в коммерческую недвижимость и девелоперские проекты и рассматривает для приобретения следующие виды недвижимости:

Действующие торговые и многофункциональные центры, требующие реновации.

Месторасположение: Москва, на оживленных магистралях и с большой долей пешеходных потоков, вблизи станций метро, остановок общественного транспорта, «дорога домой», «привычные места для покупок», в жилых районах массовой застройки.

Площадь: от 5 до 50 тыс. кв. м.

Торговые объекты для модернизации и включения в сеть районных торговых центров СМОЛЛ – отдельно стоящие здания и встроенно-пристроенные объекты.

Месторасположение: Москва, оживленные магистрали и улицы, обязательно наличие пешеходных потоков, вблизи станций метро, остановок общественного транспорта, деловые районы, густо населенные жилые кварталы, новостройки высокой степени готовности,

Площадь: от 1 до 5 тыс. кв. м.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» с особой тщательностью подбирает объекты для покупки и редевелопмента, реализуя консервативную и исключительно эффективную стратегию приобретения.

Exit strategy: инвестиционная продажа торговых центров в рынок или через ЗПИФ недвижимости после редевелопмента и раскрутки (через 3 года после покупки), с получением рентного дохода за этот период. Или сохранение объекта в портфеле и его рефинансирование в крупном банке при наличии дополнительного upside.

Организатор ООО «Компания БКС»

Кредитный рейтинг (АКРА) – ВВВ+ (RU), Прогноз «Стабильный»

Уровень листинга – 2, Сектор роста ММВБ

Основной облигационный выпуск – 5й выпуск, 4B02-05-71794-Н-001P

Размер выпуска – 6 млрд руб.

Срок обращения – 5 лет, с 12.03.2019 г.

Дата погашения – 05.04.2024 г.

Погашение облигаций – частями, ежеквартально, начиная с 05.07.2020 г.

Купонный период – 3 месяца

Ставка купона – 12% годовых

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

127051, г. Москва

1-й Колобовский пер., д. 23

тел. +7 495 650-90-03

www.com-real.ru