

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА ООО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости – современными высокотехнологичными торговыми и многофункциональными центрами в Москве, которые посещают более 35 миллионов человек в год. Многолетняя стабильность деятельности обеспечивается устойчивым денежным потоком от более чем 400 арендаторов – ведущих зарубежных и российских брендов. Компания демонстрирует постоянный рост, за 7 лет выручка увеличилась в 2,4 раза, стоимость активов в портфеле компании за 15 лет выросла в 20 раз.

Цели, задачи и приоритеты Инвестиционной программы:

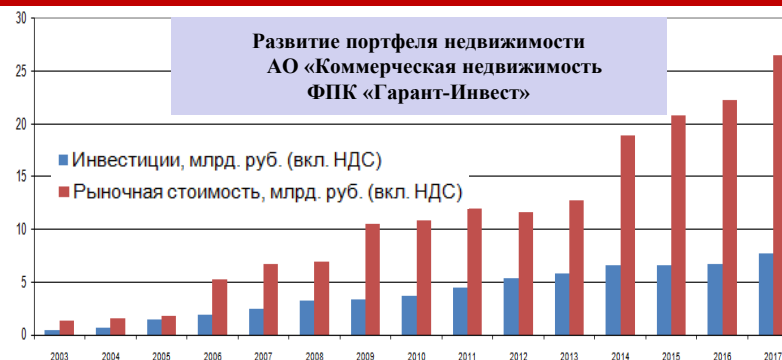
Получение высокой добавленной стоимости и увеличение доходов за счет покупки и обновления не соответствующих современным требованиям торговых объектов и перевод их в новый, популярный для потребителя формат, улучшение операционной деятельности, повышение доходности, увеличения free cash flow, building robust balance sheet (программа редевелопмента и реновации «РЕ»).

По текущему портфелю активов:

- Сохранение портфеля.
- Увеличение выручки на 7-10% в год, за счет повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации, снижения вакантных площадей до 1,5 – 2% в 2018 году, и до 0,5% в 2019 году.

По новым активам:

- Приобретение портфеля недвижимости – не менее 100 000 кв. м., в том числе действующие ТЦ – 70 000 кв. м., развитие сети районных торговых центров (СРТЦ) «Смолл» и приобретение объектов street-retail – 30 000 кв. м.
- Проведение реновации приобретаемых активов в течение 4-6 месяцев, с последующим повышением ставок аренды на 30-50% за счет более эффективного управления и повышения инвестиционного качества активов, повышения посещаемости объектов в 1,5-2 раза.
- Увеличение выручки на 10-15% в год после 2018 года за счет реновации, повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации и снижения вакантных площадей.
- Приобретение, редевелопмент и реконцепция активов в течение 3 лет с последующей продажей.
- IRR программы после продажи объектов до конца 2021 года – 30-35%, с учетом upside по реновации и всех факторов роста стоимости портфеля недвижимости.



- 18 реализованных проектов
- 19 объектов в собственности
- 10 действующих ТЦ и ТРЦ в Москве
- 13 объектов в аренде и управлении
- 95% торговых площадей
- 5% офисных площадей
- более 35 000 000 посетителей в год
- более 400 арендаторов
- **Выручка:** 2,6 млрд. руб. (+7% в 2017 году)
- **Площадь активов:** 125 тыс. кв.м. (+15% в 2017 году)*
- **Стоимость активов:** 26,6 млрд. руб. (с НДС) (+24% в 2017 году)*

* В 2017 году в рамках Инвестиционной программы компания приобрела 4 объекта торговой недвижимости общей площадью 16,3 тыс. кв.м.

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ И ИСТОЧНИКИ ФИНАНСИРОВАНИЯ

млн. руб.	2017	2018	2019	ИТОГО
Инвестиции	1 030	7 880	5 090	14 000
Облигационные займы	2 300	2 700	-	5 000
Банковское кредитование**	-	5 000	4 000	9 000

** Банковские кредиты могут быть заменены на облигационные займы, Eurobonds и другие источники финансирования.

КЛЮЧЕВЫЕ АКТИВЫ АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



Галерея Аэропорт
торговый комплекс



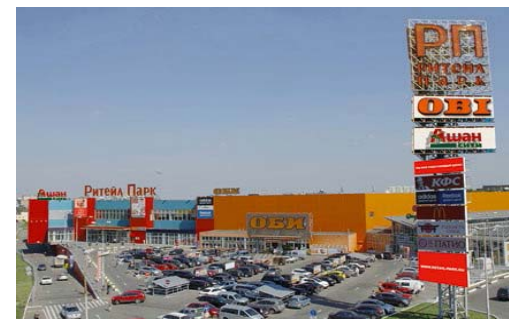
ТК «Галерея Аэропорт»
м. Аэропорт
Общая площадь – 12 000 кв. м.
Открыт в мае 2003 г.

МОСКВОРЕЧЬЕ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Москворечье»
м. Каширская
Общая площадь – 30 000 кв. м.
Открыт в марте 2014 г.

РП Ритейл Парк
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Ритейл Парк»
м. Варшавская
Общая площадь – 47 000 кв. м.
Открыт в декабре 2005 г.

ТУЛЬСКИЙ
ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС



ТДК «Тульский»
м. Тульская
Общая площадь – 13 300 кв. м.
Открыт в ноябре 2008 г.

КОЛОМЕНСКИЙ
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТК «Коломенский»
м. Коломенская
Общая площадь – 3 200 кв.м.
Открыт в мае 2006 г.

ПРАЖСКИЙ ГРАД
ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Пражский Град»
м. Пражская
Общая площадь – 3 000 кв. м.
Открыт в июне 2007 г.

В 2017 году в рамках Инвестиционной программы компания приобрела 4 новых объекта торговой недвижимости общей площадью 16,3 тыс. кв.м., которые в настоящий момент проходят редевелопмент и реновацию в соответствии с концепцией программы «РЕ».