



## **ПРЕЗЕНТАЦИЯ ДЛЯ ИНВЕСТИТОРОВ**

---

**Москва, декабрь 2018 г.**

## ПРОФИЛЬ



**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – основной бизнес и активы Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест», которой 12 ноября 2018 г. исполнилось 25 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.

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

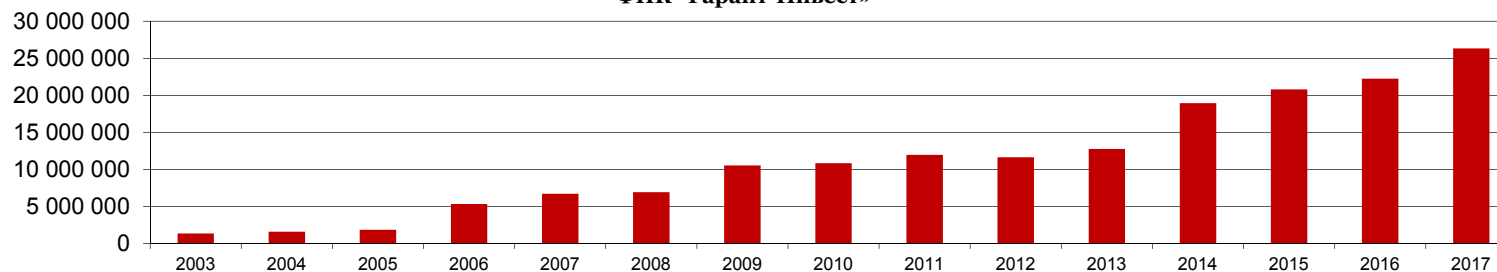
**18** реализованных девелоперских проектов

**430** арендаторов

**12** действующих торговых центров в собственности

**35 МЛН** посетителей в год

Динамика рыночной стоимости портфеля недвижимости АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"



■ Оценка рыночной стоимости, тыс. руб. (вкл. НДС)

## ОСНОВНЫЕ АКТИВЫ



торговый комплекс



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



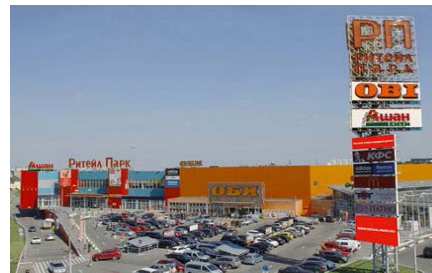
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



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



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



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



ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



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



ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС



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



ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



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



ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС



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



Сеть районных торговых центров



Сеть районных торговых центров «Смолл»  
6 объектов  
Общая площадь – 5 200 кв. м.

## ОСНОВНЫЕ АКТИВЫ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости и реализует исключительно качественные девелоперские проекты, преимущественно в торговой и Mixed-Use недвижимости. Бизнес компании концентрируется в Москве. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выступает инвестором и управляющей компанией в девелоперских проектах, приобретает торговые, многофункциональные центры и объекты street-ритейл.

В конце 2017 года стартовала программа развития, реновации и редевелопмента сети районных торговых центров (СРТЦ) «Смолл». Данная программа направлена на диверсификацию портфеля недвижимости компании за счет продвижения на новых сегментах рынка.

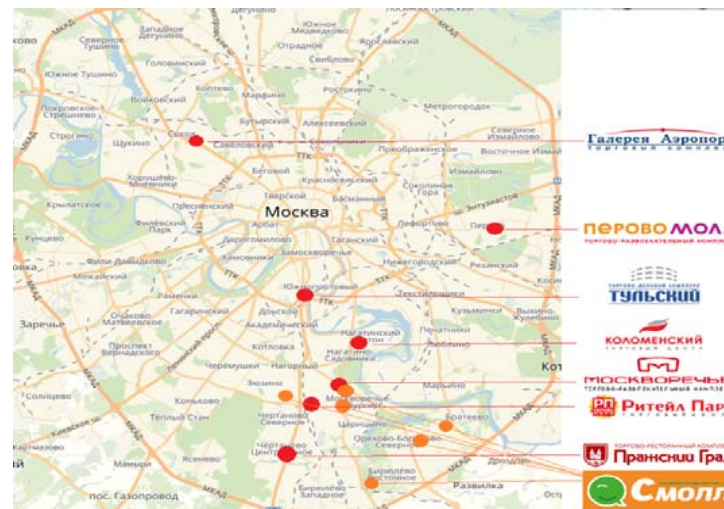
В портфель компании входят 13 объектов коммерческой недвижимости:

- ТК «Галерея Аэропорт»
- ТРК «Москворечье»
- ТЦ «Ритейл Парк»
- ТДК «Тульский»
- ТЦ «Коломенский»
- ТРК «Пражский Град»
- ТРК «Перово Молл»
- 6 объектов сети районных торговых центров «Смолл»

### Награды (всего более 300):

- Победитель премии Commercial Real Estate Awards (2004, 2015)
- Победитель конкурсов Правительства Москвы «Лучший торговый комплекс Москвы» (2004, 2008)
- Победитель конкурсов Правительства Москвы «Лучший реализованный проект 2004 года в области инвестиций и строительства» (2004, 2006, 2012)
- А также более 200 грамот и благодарностей от Правительства Москвы, Префектур, Управ и общественных организаций

ОБЪЕКТ	GVA	GLA	Оценка (без НДС)
	кв. м	кв. м	млн. руб.
ТК "ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ"	12 000	7 400	7 225
ТРК "МОСКВОРЕЧЬЕ"	30 000	17 300	5 955
ТЦ "РИТЕЙЛ ПАРК"	47 000	26 100	4 296
ТДК "ТУЛЬСКИЙ"	13 300	8 500	3 159
ТК "КОЛОМЕНСКИЙ"	3 200	2 100	1 355
ТРК "ПРАЖСКИЙ ГРАД"	3 000	2 200	599
ТРК «Перово Молл»	13 500	7 500	861
6 объектов СРТЦ «Смолл»	5 409	5 030	1 173
<b>ИТОГО</b>	<b>127 109</b>	<b>76 130</b>	<b>24 623</b>



## ОСНОВНЫЕ АРЕНДАТОРЫ



## МИССИЯ

---

- **Деятельность АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» нацелена на постоянное созидание.**  
Создавая качественные, современные торговые центры, мы удовлетворяем спрос жителей мегаполиса на качественный шопинг, питание, сферу услуг и социальное общение.
- **Наша миссия – обеспечить новое качество шопинга, развлечений, питания и досуга.**  
Мы стремимся превратить наши торговые центры в места не только для позитивного покупательского опыта, но и центры социальной жизни жителей районов города. Специализируясь на торговой недвижимости, мы хорошо понимаем интересы посетителей и арендаторов.
- **Мы фокусируемся на наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка коммерческой недвижимости России – торговой недвижимости.**
- **География инвестиций – Москва и Московская область:**  
регионы с самым динамичным развитием ритейла и потребительской моделью поведения жителей.
- **АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ведёт ответственный бизнес,** осуществляет не только коммерческие, но и общественно значимые проекты, создаёт рабочие места и принимает активное участие в общественной жизни, используя свои средства, возможности и время во благо обществу.

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА КОМПАНИИ



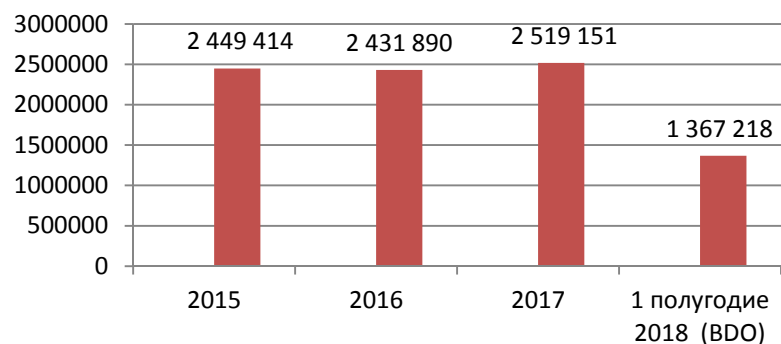
- 15-летний опыт в сфере девелопмента и управления недвижимостью, стабильный денежный поток, высокая конкурентоспособность.
- Портфель успешных объектов, в том числе одних из лучших в Москве, минимальный уровень вакантных площадей, арендные ставки и отраслевые показатели выше среднего по рынку.
- Уникальное местоположение существующих объектов в Москве: в непосредственной близости от станций московского метрополитена, на крупных автомагистралях и трассах федерального значения, в шаговой доступности от остановок наземного общественного транспорта, в районах массовой жилой застройки.
- Диверсификация активов и источников арендного дохода. Разнообразие концепций торговых центров и выбор арендаторов обусловлены особенностью местоположения и инфраструктурой района: городской торговый центр, торгово-деловой комплекс, ритейл парк, торгово-развлекательный комплекс, торгово-ресторанный комплекс, районный торговый центр.
- Надежный долгосрочный арендодатель с «историей успеха». Арендаторы – глобальные мировые бренды и лидеры российского рынка.
- Эффективное управление объектами in-house.
- Высокий уровень посещаемости и ее позитивная динамика.
- Стабильное финансовое положение и денежный поток, устойчивый, даже в кризисные периоды. Бизнес с понятной структурой собственности, моделью развития и деловой репутацией.
- Безупречная кредитная история и деловая репутация. Советом Директоров была принята стратегия на трансформацию компании в Российскую публичную компанию, привлекательную для инвесторов в коммерческую недвижимость.
- Отмена НДФЛ для физических лиц по облигациям и снижение ключевой ставки ЦБ РФ благоприятно сказывается на фондировании проектов компании.
- Возможность получения привлекательной доходности при допустимых уровнях и понятных рисках в условиях снижения доходности по многим финансовым инструментам.
- Track record – успешно реализованные девелоперские проекты, владение и эффективное управление действующими торговыми центрами, а также их модернизация и реновация за 15 лет. Инвестиционная и коммерческая деятельность - 25 лет.

## КЛЮЧЕВЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

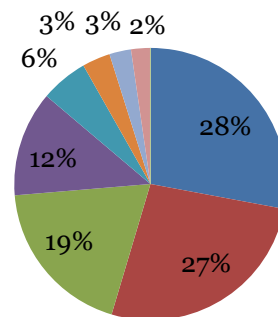
### По данным отчетности по МСФО

млн. руб.	2015	2016	2017	1 полугодие 2018
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	2 449	2 432	2 519	1 367
Валовая операционная прибыль	303	2 023	3 861	2 199
Чистая прибыль	- 2 986	2 373	2 792	1 154

### Консолидированная выручка по МСФО (без НДС)



Наименование объекта	Выручка за 1-е полугодие 2018, тыс. руб., без НДС	Доля в выручке, %
ТК "Галерея Аэропорт"	381 931	27,93
ТРК "Москворечье"	364 609	26,67
ТЦ "Ритейл Парк"	260 806	19,08
ТДК "Тульский"	170 863	12,50
ТЦ "Коломенский"	76 988	5,63
ТРК "Перово Молл"	45 607	3,34
ТРК "Пражский Град"	35 224	2,58
СРТЦ "Смолл"	31 190	2,28



- ТК "Галерея Аэропорт"
- ТРК "Москворечье"
- ТЦ "Ритейл Парк"
- ТДК "Тульский"
- ТЦ "Коломенский"
- ТРК "Перово Молл"
- ТРК "Пражский Град"
- СРТЦ "Смолл"



## УПРАВЛЕНИЕ ДОЛГОМ



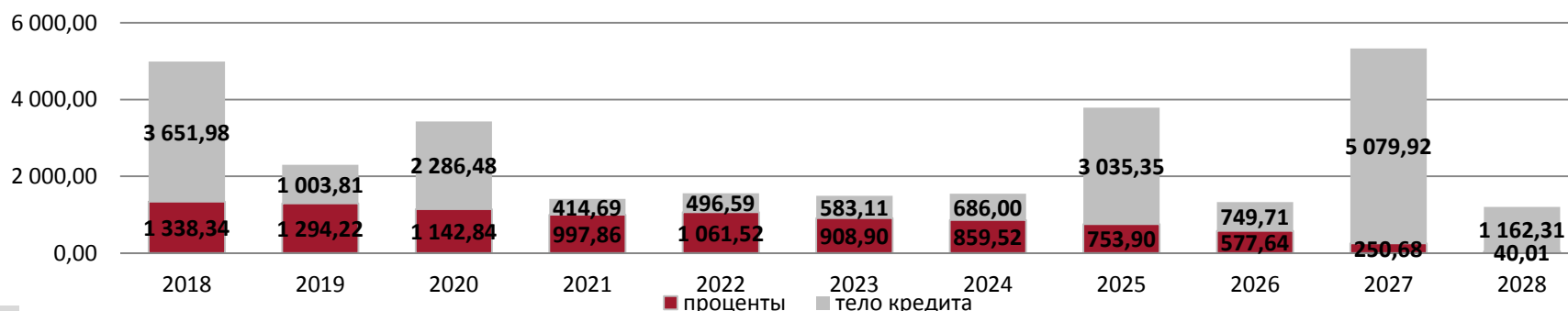
АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осуществляет активное управление долговым портфелем для оптимизации кредитной нагрузки, уменьшения процентных платежей, улучшения Free Cash Flow и выделения средств для финансирования инвестиционных программ. Каждый кредит выдан на отдельное юридическое лицо - владельца торгового центра под залог этого центра и на основании его денежного потока.

### Улучшение качества долга за 2014-2018 гг.

- Рефинансировано 7 кредитов на общую сумму 16 млрд. руб. и 70 млн. долларов.
- Основные банки-кредиторы ПАО «Сбербанк России» и ПАО «ВТБ».
- Процентная ставка ключевая +1%.
- Крупные возвраты, в том числе тела кредитов – 2025-2027 года.
- Выпуск биржевых облигация АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - осуществлено 2,8 млрд. руб. Из 5 млрд. руб. утвержденной программы.



### График погашения по кредитам в 2018-2028 гг., млн. руб.



## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА

- Объем приобретаемой недвижимости – 100 000 кв.м.
- Объем инвестиций – 14 млрд. руб., в т.ч.:

млн. руб.	2017	2018	2019	2020	2021	Итого
<b>Общий объем инвестиций</b>	<b>1 633</b>	<b>725</b>	<b>2 800</b>	<b>3 800</b>	<b>5 042</b>	<b>14 000</b>

- Источники финансирования\*, млн. руб.:

млн. руб.	2017	2018	2019	2020	2021	Итого
Облигационные займы	2 300	500	2200	-	-	<b>5 000</b>
Банковское кредитование				2 900	<b>3500</b>	<b>6 400</b>
Собственные средства			200	900	<b>1 500</b>	<b>2 600</b>

### Долговой портфель

млн. руб.	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Входящий остаток</b>	<b>12 495</b>	<b>16 148</b>	<b>17 469</b>	<b>18 929</b>	<b>20 382</b>	<b>20 701</b>
Банковское кредитование поступление	7 850	4 460	1 300	3 900	3 542	0
Возврат действующих кредитов	-6 907	-3 656	-434	-543	-634	- 5 702
Выпуски облигаций	2 300	500	2 200	0	0	0
Погашение облигаций		0	0	-1 300	-1 500	-2 200
<i>Неоплаченные на отчетную дату проценты и прочие неденежные корректировки</i>	<i>410</i>	<i>18</i>	<i>-306</i>	<i>-405</i>	<i>-388</i>	<i>-50</i>
<b>Исходящий остаток</b>	<b>16 148</b>	<b>17 469</b>	<b>18 929</b>	<b>20 382</b>	<b>20 701</b>	<b>14 950</b>
%% кредитам и облигациям	-1 353	-1 634	-1 706	-1 782	-1 573	-1 219

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

\*\* Действующие кредиты в конце срока пролонгируются в сумме остатка на день окончания кредита на условиях кредитного договора.

\*\*\* В прогнозе не учтены МСФО корректировки (неденежные корректировки) по амортизации долгосрочных займов и кредитов. Входящие остатки на 31 декабря 2017 и 2018 годов показаны по данным Консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО.

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА: ФИНАНСОВЫЕ И ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Динамика финансовых показателей в целом при реализации программы:

млн. руб.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Выручка, в том числе по действующим объектам:</b>	<b>2 519</b>	<b>2 789</b>	<b>3 166</b>	<b>4 031</b>	<b>5 099</b>	<b>5 063</b>	<b>4 446</b>
Ключевые активы (6 ТРЦ)	2 504	2 616	2 491	2 648	3 081	3 296	3 527
СРТЦ "Смолл" (Программа "РЕ")	8	63	242	515	766	816	391
Новые ТЦ (Программа "РЕ")	7	110	433	869	1 252	951	527
<b>Дополнительные доходы, в том числе:</b>			<b>111</b>	<b>755</b>	<b>2 563</b>	<b>3 512</b>	<b>4 446</b>
Доходы от продажи ТЦ и СРТЦ			72	663	2 040	3 040	4 034
Доходы от property management (ЗПИФ)			40	92	111	59	-
Success fees (ЗПИФ)					412	412	412

Динамика операционных показателей в целом при реализации программы:

Показатель	Объекты СРТЦ "Смолл" и Street Retail	Торговые центры
Изменение GLA после реновации	увеличения GLA не происходит, но проводится переформатирование лотов и замена арендаторов на более качественных с ориентиром на сетевых федеральных операторов	увеличение до 20% от существующей до реновации
Изменение посещаемости	увеличение в 2-2,5 раза	увеличение в 1,5-2 раза
Изменение арендной ставки	возможно увеличение арендной ставки на 30%-40% от первоначальной	возможно увеличение арендной ставки на 30%-40% от первоначальной
Изменение вакантности	возможно снижение вакантности до 0%.	возможно снижение вакантности до 1,5%

## КОНТАКТЫ

---



**127051, г. Москва**

**1-й Колобовский пер., д. 23**

**тел. +7 495 650-90-03**

**факс. +7 495 650-33-54**

[www.com-real.ru](http://www.com-real.ru)

[www.garant-invest.ru](http://www.garant-invest.ru)