

Инвестиционная программа речеделопмента (Программа «РЕ»)



Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла в Московском регионе и его потребность в качественных объектах коммерческой недвижимости на фоне снижения строительства торговых центров и увеличения потребительской активности обеспечит рост доходов и увеличение рыночной стоимости объектов в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

В этих условия мы предлагаем **Инвестиционную программу (Программу «PE»)**, целью которой является 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.

Объектов коммерческой недвижимости, требующих редевелопмента и реновации, насчитывается в московском регионе не менее 300, а по данным ведущих экспертов не менее 30% рынка: это торговые объекты с удобным месторасположением и высоким трафиком, но уже не отвечающие требованиям арендаторов и посетителей.

С помощью **Программы «PE»** можно повысить статус торгового объекта и увеличить его привлекательность как для арендаторов, так и для посетителей.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей, а также имеет опыт вывода на рынок новых торговых центров, обновления устаревших моллов и репозиционирования объектов в условиях появления конкурентов.

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

Инвестиционная программа редевелопмента (Программа PE)

Инвестиционная Программа PE реализуется как при покупке объектов, так и при обновлении собственных торговых центрах.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-инвест» обладает уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей, в том числе ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Пражский град», «ТЦ «Ритейл Парк», сети районных торговых центров Смолл.

Примером успешного реализованного проекта АО КН ФПК «Гарант-инвест» в рамках **Программы «PE»** стал ТРК «Перово-Молл». АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-инвест» в конце декабря 2017 года приобрела московский ТЦ «Карамель» (рядом с метро «Перово» и «Новогиреево»), и переименовала его в ТРК «Перово-Молл». Уже спустя два с половиной месяца, в марте 2018 года был закончен первый этап реновации и модернизации торгового центра, который проходил без закрытия объекта для посетителей и включал в себя перedelку фасадов, реинжиниринг, реброкеридж, рестайлинг и ребрендинг.

В рамках **Программы PE** ФПК «Гарант-Инвест» обновляет объекты сети районных торговых центров «Смолл» - запущен в конце 2017 года реновированный «Смолл Пролетарский», в мае 2018 – «Смолл Борисовский», в июле 2018 года два объекта на Шипиловской улице и Черноморском бульваре.

В ближайшие три года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» увеличит свой портфель объектов торговой недвижимости за счет приобретения действующих торговых центров, требующих реновации, и торговых объектов, пригодных для модернизации и включения их в свою сеть районных торговых центров под брендом «Смолл».

Концепция комфортного города, развитие инфраструктуры районов сейчас очень актуальны для столицы. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», благодаря **Программе PE**, предоставит жителям Москвы обновленные, современные торговые центры, с высоким качеством шопинга, досуга и услуг в шаговой доступности.

КОНЦЕПЦИЯ И ПРИОРИТЕТЫ

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 **2,4%** в 2019 году, и до **1,65%** в 2020 году.

По новым активам:

- Приобретение портфеля недвижимости суммарной площадью не менее **100 000 кв. м.**, в том числе действующие торговые центры – 70 000 кв. м., развитие сети районных торговых центров (СРТЦ) и приобретение объектов street-retail – 30 000 кв. м.
- Проведение реновации приобретаемых активов в течение **4-6 месяцев**, с последующим повышением ставок аренды на **12-18%** 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 2022 года – **25-30%**, с учетом рентного дохода и upside от реновации и всех факторов роста стоимости портфеля недвижимости.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА: КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Основные показатели инвестиционной программы (период 2017-2023 года)

- Покупка и редевелопмент торговых объектов в Москве, а также реновация собственных торговых центров.
- Инвестиции: **14 млрд. рублей за 5 лет**, в том числе 12,4 млрд. руб. на приобретение новых объектов, 1,6 млрд. руб. на реновацию действующих.
- IRR **25-30%**.
- Планируемая выручка* от аренды новых объектов по итогам инвестиционной программы на горизонте 2018-2023 года **составит 6,95 млрд. руб.**
- Планируемая выручка от продажи объектов **составит 22,3 млрд. руб.**, прибыль от продажи объектов **составит 9,8 млрд. руб.**
- Планируемая суммарная чистая прибыль ****** за период 2018-2023 годов (за минусом инвестиций) **составит 12,5 млрд. руб.**, включая 0,3 млрд. руб. за управление недвижимостью и success fees 1,2 млрд. руб. в рамках сотрудничества с БКС.
- Рентабельность чистой прибыли к инвестициям **составит 80%**.

Финансовые показатели АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» к 2021 году

Реализация инвестиционной программы на горизонте **2019- 2021 гг.** позволит достичь следующих финансовых показателей:

- *Увеличить выручку в течение 2019 - 2021 года на **4 млрд. руб.**,
- Увеличить чистую прибыль в течение 2019-2021 годов **на 6,3 млрд. руб.**,
- Снизить показатель Чистый долг/ЕБИТДА (без учета переоценки) до **5**,
- Уменьшить соотношение заемного капитала и собственного капитала - **60/40**,
- LTV (без учета облигаций и займов) - не более **65%**.

*Выручка не учитывает прирост по действующим ТЦ

** Чистая прибыль не учитывает прирост по действующим ТЦ

ПОКУПКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

- **Действующие торговые 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.

БАЗОВЫЕ ПРОГНОЗЫ

Прогноз ключевой ставки ЦБ (конец периода)

	2018	2019	2019 и далее
Ключевая ставка ЦБ	7,5%	7,25%	7,0%

источник: Прогноз АКРА

Прогноз CapRate на торговую недвижимость (конец периода)

	2018	2019	2020	2021
Ставка капитализации	10%	9,75%	9,5%	9,5%

источник: экспертная оценка JLL

Параметры приобретаемых объектов

	Торговые центры	Объекты СРТЦ «Смолл» и Street retail
Средняя цена за 1 кв.м, включая инвестиции в реновацию, тыс. руб.	130*	190**
Средняя ставка аренды в момент покупки за 1 м ² в год, тыс. руб.	31	23
Средняя ставка аренды после реновации за 1 м ² в год, тыс. руб.	40	30
GLA / GVA после реновации, (%)	50-60%	90-100%

* В 2017 году приобретен торговый центр площадью 13 600 кв.м. по цене 47,0 тыс. руб. за 1 кв.м. Цена за 1 кв. м. зависит от локации и денежного потока объекта.

** В 2017 году приобретены три объекта сети районных торговых центров (СРТЦ) «Смолл» площадью 2 814,6 кв.м. по цене 81,7 тыс. руб. за 1 кв.м. В 2018 году приобретены три объекта сети районных торговых центров (СРТЦ) площадью 2 594 кв.м. по цене 95,6 тыс. руб. за 1 кв. м. (цены указаны средние).

ПРИОБРЕТЕНИЕ НОВЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Итого
Объем приобретаемых площадей, м ² , GBA	13 600*		16 000	18 000	22 400			70 000
Объем приобретаемых площадей, м ² , GLA	7 500		8 800	9 900	12 320			38 520
Объем инвестиций, млн.руб., в том числе:	1 436	503	2 000	2 200	2 361			8 500
CAPEX на реновацию (20% от покупки)			333	367	393			1 381
Выручка, млн.руб.***	7	110	433	869	1 252	951	527	4 149
ЕБИТДА, млн. руб.	5	83	325	652	939	713	395	3 112
Рентабельность по ЕБИТДА**	75%	75%	75%	75%	75%	725		75%
Выручка от продажи активов				1 215	3 150	3 960	4 249	12 574
Проценты по кредитам ****	-122	-165	-335	-522	-723	-723	-723	-3 311
Суммарная прибыль за период владения	-117	-199	-209	460	2 077	3 928	5 489	5 489
IRR								16%
Чистый денежный поток	-1 553	-421	- 2010	-856	1006	3951	3922	

* В 2017 году приобретен торговый центр площадью 13 600 кв.м. по цене 47,0 тыс. руб. за 1 кв.м.

** Показатель *Рентабельность по ЕБИТДА* является плановым, может меняться в зависимости от изменения стоимости себестоимости и управленческих расходов

***Выручка посчитана из расчета приобретения объекта в начале года и реновации объекта в течение 4 месяцев.

****Проценты по заемным средствам в 2022-2023 расчетные, итоговые данные будут зависеть от условий и сроков возврата заемных средств.

ПРИОБРЕТЕНИЕ ОБЪЕКТОВ СРТЦ «СМОЛЛ»

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Итого
Объем приобретаемых площадей, м ² , GVA	2 815	2 594	4 400	12 185	11 800			30 000
Объем инвестиций, млн.руб., в том числе:	197	222	800	1 600	2 682			5 500
CAPEX на реновацию (20% от покупки)	5	44	133	267	447			896
Выручка, млн.руб.***	8	63	242	515	766	816	391	2 801
ЕБИТДА, млн. руб.	6	47	182	386	575	612	294	2 101
Рентабельность по ЕБИТДА **	75%	75%	75%	75%	75%	72%		75%
Выручка от продажи активов			175	438	1 440	2 880	4 827	9 760
Проценты по кредитам ****	-17	-36	-104	-240	-486	-536	-536	-1 934
Суммарная прибыль за период владения	-11	1	151	420	1 167	2 523	4 427	4 427
IRR								29%
Чистый денежный поток	-207	-210	- 547	-1 016	-1 134	2 156	4 585	

*В 2017 году приобретены три объекта сети районных торговых центров (СРТЦ) «Смолл» площадью 2 814,6 кв.м. по цене 81,7 тыс. руб. за 1 кв.м. В 2018 году приобретены три объекта сети районных торговых центров (СРТЦ) площадью 2 594 кв.м. по цене 95,6 тыс. руб. за 1 кв. м. (цены указаны средние).

** Показатель *Рентабельность по ЕБИТДА* является плановым, может меняться в зависимости от изменения стоимости себестоимости и управленческих расходов

***Выручка посчитана из расчета приобретения объекта в начале года и реновации объекта в течение 4 месяцев.

****Проценты по заемным средствам в 2022-2023 расчетные, итоговые данные будут зависеть от условий и сроков возврата заемных средств.

ДИНАМИКА ФИНАНСОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В ЦЕЛОМ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ

млн. руб.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Выручка, в том числе по действующим объектам:	2 519	2 789	3 166	4 031	5 099	5 063	4 446
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
Дополнительные доходы, в том числе:			111	755	2 563	3 512	4 446
Доходы от продажи ТЦ и СРТЦ			71	663	2 040	3 040	4 034
Доходы от property management (ЗПИФ)			40	92	111	59	-
Success fees (ЗПИФ)					412	412	412

РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ

- **ТК «ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ»** В рамках первого этапа реконцепции был открыт для посетителей третий этаж, ориентированный на сферу услуг. На втором этапе проведена модернизация и изменение конфигурации площадей под новую концепцию размещения арендаторов сегмента общепита, расконцентрированных по всем этажам торгового центра, в том числе, проведены масштабные технические работы по подготовке коммуникаций и площадей под размещение ресторана быстрого питания «Макдональдс» и продуктового супермаркета «Мираторг».
- **ТРК «МОСКВОРЕЧЬЕ»** Началась модернизация главного атриума, связанная с заменой якорных арендаторов и усилением функции питания. Арендаторы данного профиля будут реконцентрированы в ТРК «Москворечье» на всех этажах, галереях и двух атриумах, а не только на фудкорте, где они размещались ранее. Под данную концепцию осуществляется не только изменение конфигурации площадей, выделенных под общепит, но и задействуется часть общих зон и балконов атриума, что позволит увеличить арендопригодные площади торгового центра. Новыми якорными арендаторами стали супермаркет «Перекресток», магазины «Детский мир» и «LC Waikiki».
- **ТЦ «РИТЕЙЛ ПАРК»** Создана новая конфигурация первого и второго этажей, реконструировано внутреннее пространство, модернизированы инженерные коммуникации, проведены работы по установке вертикальных коммуникаций (перенесены эскалаторы и установлены траволаторы на подземную парковку размещены комфортные зоны отдыха. В рамках проекта «Перезагрузка» открыт 100-ый в России гипермаркет «АШАН», а также якорные арендаторы Столплит и Familia,
- **ТЦ «КОЛОМЕНСКИЙ»** Проведена реновация для размещения нового якорного арендатора – сеть «Мираторг».
- **ТРК «ПРАЖСКИЙ ГРАД»** Полностью завершено изменение концепции и позиционирования ТРК «Пражский Град», начатое два года назад. На сегодняшний день ТРК «Пражский Град» представляет собой торгово-ресторанный комплекс, сконцентрировавший в себе функцию - продуктовый супермаркет и 6 точек общественного питания. В связи с этим, в течение 2018 года там был открыт новый супермаркет «Мираторг», а также размещены новые рестораны, включая ресторан KFC с летней верандой
- **СЕТЬ РАЙОННЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРОВ «СМОЛЛ»** (РТЦ «СМОЛЛ-Пролетарский», «СМОЛЛ-Шипиловский», «СМОЛЛ-Борисовский», «СМОЛЛ-Черноморский», «СМОЛЛ-Бирюлевский») Проведен комплекс строительных и инженерных работ для новой сети районных торговых центров «СМОЛЛ», приобретенных в рамках инвестиционной программы. Модернизация приобретенных объектов была проведена девелопером под ключ. Сформирован новый бренд «СМОЛЛ», фасад, вывеска, общий стиль. Проведено насыщение площадей новыми ритейл-операторами, в том числе о всех торговых центрах сети «СМОЛЛ» в качестве якорных арендаторов были размещены супермаркеты розничной сети «Мираторг», ресторан KFC, минимаркет «М Экспресс» и другие.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА



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

www.garant-invest.ru