

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости - современными высококласными торговыми и многофункциональными центрами в Москве, которые посещают более 35 миллионов человек в год. Многолетняя стабильность деятельности обеспечивается устойчивым денежным потоком от более ем 430 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, увеличение 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 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.

Развитие портфеля недвижимости ФПК «Гарант-Инвест»



- **18** реализованных проектов
- **13** объектов в собственности
- **12** действующих ТЦ в Москве
- **95%** торговых площадей
- **5%** офисных площадей
- Более **35 млн.** посетителей в год
- Более **430** арендаторов

Выручка:

•2,5 млрд. руб. (+4% в 2017 году)

Площадь активов:

127,1 тыс. кв. м. (+15% в 2017 году и +2,5% за первое полугодие 2018 года)

Стоимость активов:

24,4 млрд. руб. (без НДС), (+23% в 2017 году и +9% за первое полугодие 2018 года)

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ И ФИНАНСИРОВАНИЯ

млн. руб.	2017	2018	2019	2020	2021	Итого
Инвестиции	1 633	725	2 800	3 800	5 042	14 000
Облигационные займы	2 300	500	2200	-	-	5 000
Банковское кредитование				2 900	3 500	6 400
Собственные средства			200	900	1 500	2 600
Итого	2 300	500	2 400	3 800	5 000	14 000

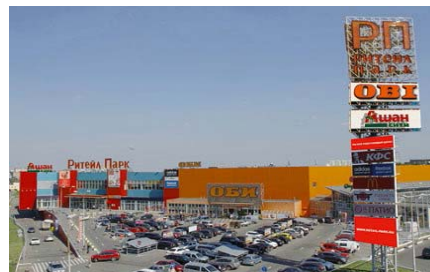
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



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



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



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



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



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



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



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



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