



Презентация

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

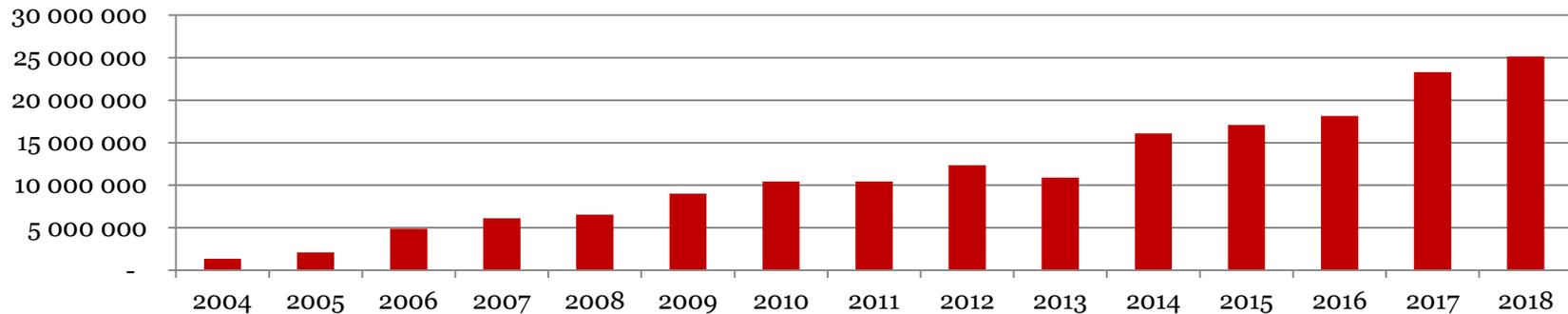
430 арендаторов

13 торговых объектов в собственности

35 МЛН посетителей в год

+

1 торговый центр в управлении



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

История

Компания АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стала успешным девелопером, стартовав в 2003 году со строительства торгового комплекса «Галерея Аэропорт», ставшего одним из лучших в Москве. В дальнейшем компания построила **еще 17 объектов коммерческой недвижимости.**

Наиболее известные из них: ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Пражский Град», а также приобрела и реновировала несколько торговых центров, увеличив к 2018 году более чем в 10 раз эксплуатируемые площади.

История **многолетнего успеха** компании основана на компетенциях и опыте арендных отношений. В наших торговых центрах был открыт первый в Москве магазин

немецкой сети OBI, подписаны долгосрочные контракты с международными лидерами ритейла: H&M, АШАН, Adidas, «Макдоналдс», Starbucks, BURGER KING, KFC и др., а также с успешными российскими брендами: «М.Видео», «Перекресток», «Мираторг», «Детский мир», «IL Патио», «Л'Этуаль», «Шоколадница» и др. В ТДК «Тульский» свои российские головные офисы разместили крупные международные компании: Panasonic, Elliott Group, Infobip, LEDVANCE. Партнерами АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» являются лидирующие международные компании в области недвижимости, в том числе такие известные как JLL, CBRE, Cushman and Wakefield, Colliers, Knight Frank и др.

Состав Совета директоров



Грецов
Андрей Анатольевич
Председатель
Совета директоров

Сведения о профессиональном образовании:

1984 г. – Киевский институт народного хозяйства им Д.С. Коротченко, специальность «Финансы и кредит», квалификация «Экономист».

Сведения о дополнительном профессиональном образовании:

1990 г. – Аспирантура при Киевском институте народного хозяйства им Д.С. Коротченко.

2009 г. – Лондонская школа бизнеса, “Senior Executive Programm”

2017 – Британский институт директоров, дипломированный директор.



Панфилов
Алексей Юрьевич
Генеральный директор

Сведения о профессиональном образовании:

1995 – Московский Государственный Технический Университет им. Н.Э. Баумана, специальность «Электронное машиностроение».

Сведения о дополнительном профессиональном образовании:

1995 г. – Международный центр Менеджмента и бизнеса «Седиком», Эйндховен, Голландия, «Финансовый менеджмент», стажировка в банке «ABN-AMRO», Голландия.

1997 г. – Высшая школа экономики (Государственный университет Минэкономики России и Минобразования России), специальность «Финансы и кредит».



Борисов
Александр Иванович
Независимый директор

Сведения о профессиональном образовании:

1970 г. - Военный институт иностранных языков.

1986 г. - курс повышения квалификации в Институте городского управления.

1994 г. – курс повышения квалификации в Академии народного хозяйства СССР в Москве.

1996 г. - обучение в Университете Ханьянг в Сеуле (Южная Корея).

Генеральный директор Московской Международной Бизнес Ассоциации, Председатель Комитета ТПП РФ по развитию потребительского рынка, Член Совета ТПП РФ

Состав Совета директоров



**Козовой
Артем Геннадьевич**
Член Совета директоров

Сведения о профессиональном образовании:

2003 г. – Российский экономический университет им. Г.В. Плеханова, специальность «Финансы и кредит»

2013 г. – по настоящее время – Коммерческий директор ООО «Портовые услуги».

2013 г. – по настоящее время – Генеральный директор ООО «Портовый Холдинг».



**Касьянов
Игорь Леонидович**
Член Совета директоров

Сведения о профессиональном образовании:

1982 г. – Московский институт электронного машиностроения, специальность «Электронные вычислительные машины».

Сведения о дополнительном профессиональном образовании:

2000 г. – Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации, специальность «Финансы и кредит», квалификация «Экономист».

Сведения об ученой степени, ученом звании:

1991 г. – ученая степень кандидата физико-математических наук Московского авиационного института им. С. Орджоникидзе.



**Решетникова
Ия Ильдаровна**
Член Совета директоров

Сведения о профессиональном образовании:

1997 г. – Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, магистр экономики.

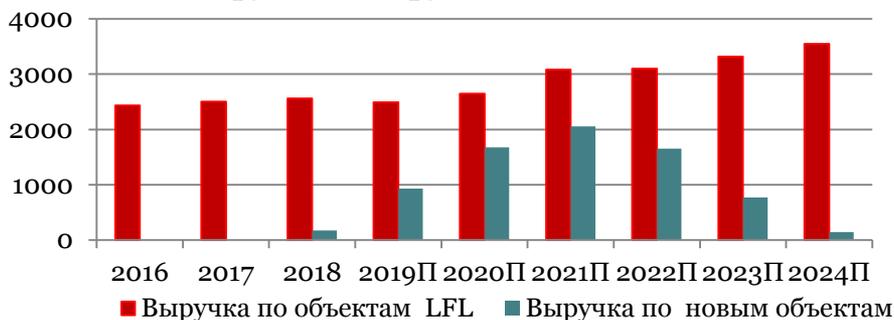
2011 г. – Московская международная высшая школа бизнеса «МИРБИС» (Институт), степень МВА, финансовый менеджмент.

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ В ПЕРИОД РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ «РЕ»



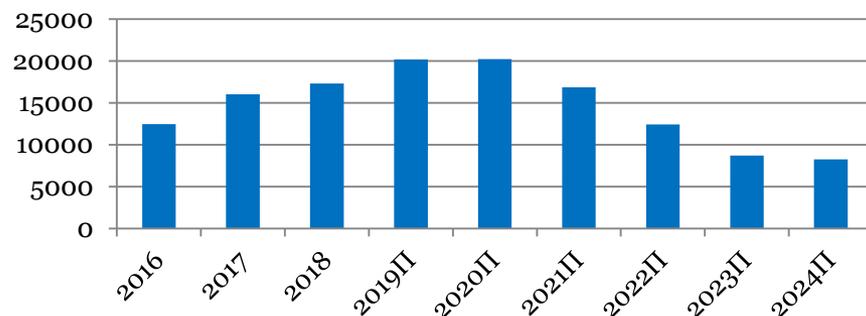
Основные финансовые показатели за период 2016 – 2018 гг. и прогноз до 2024 г.

Динамика выручки, млн. руб. (без НДС)

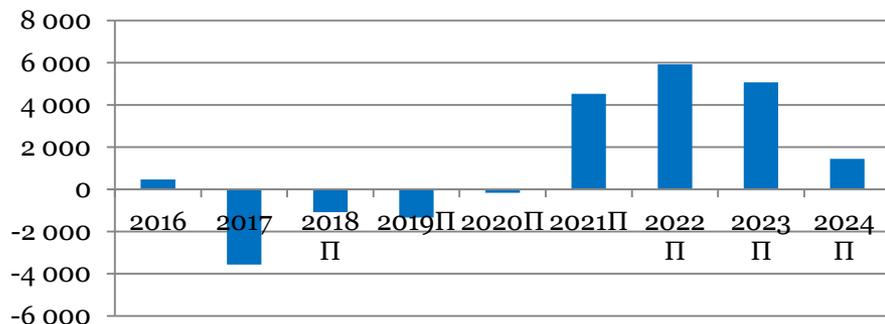


+46% рост выручки портфеля LFL

Изменение чистого долга, млн. руб.

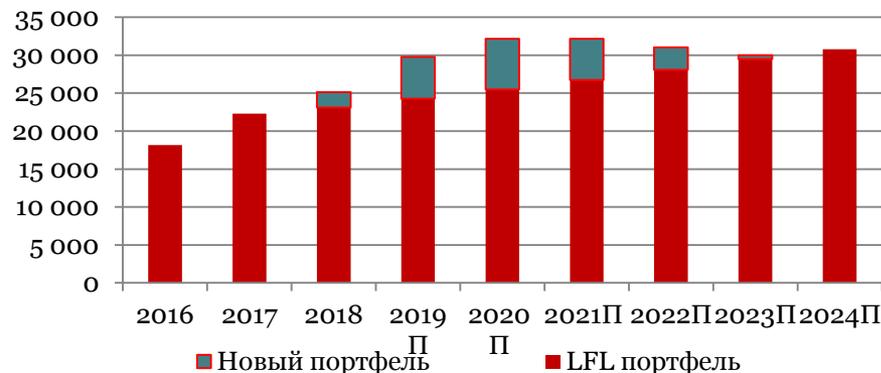


Чистое изменение ДС от инвестиционной деятельности, млн. руб. (без НДС)



+11 млрд. руб. в чистом денежном потоке от инвестиционной деятельности

Динамика роста инвестиционного портфеля, млн. руб.



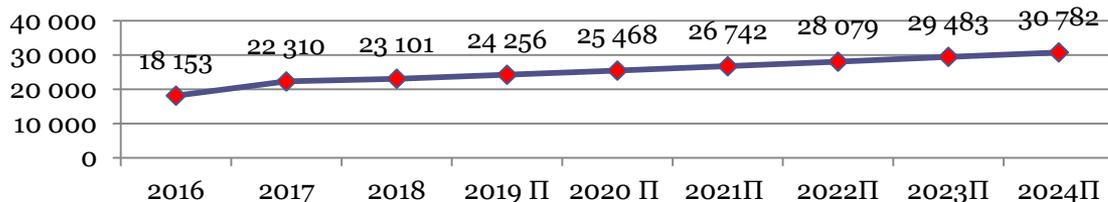
+33% рост стоимости портфеля LFL
прирост к 2018 году

*Данные 2016-2017 гг. представлены по стандартам МСФО, 2018-2024 гг. финансовая модель Компании.

Оценка инвестиционной собственности, млн. руб. (без НДС)

ОБЪЕКТ	GVA	GLA	Оценка 31.12.2018
	кв. м	кв. м	млн. руб.
ТК "ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ"	12 000	7 400	7 518
ТРК "МОСКВОРЕЧЬЕ"	30 000	17 300	5 950
ТЦ "РИТЕЙЛ ПАРК"	47 000	26 100	4 220
ТДК "ТУЛЬСКИЙ"	13 300	8 500	3 184
ТК "КОЛОМЕНСКИЙ"	3 200	2 100	1 561
ТРК "ПРАЖСКИЙ ГРАД"	3 000	2 200	667
ТРК «Перово Молл»	13 500	7 500	861
6 объектов СРТЦ «Смолл»	5 409	5 030	1 173
ИТОГО	127 409	76 130	25 134

Прогноз роста инвестиционной собственности, млн. руб. (без НДС)



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.

Оценку стоимости объектов раз в год проводят ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль». ООО «Центр Независимой экспертизы собственности».

Рост стоимости инвестиционной собственности в прогнозируемые периоды обусловлен двумя причинами: увеличением объектов в рамках инвестиционной программы (не менее 100 тыс. кв. м. в течение 2017-2022 гг.) и ростом рыночной стоимости объектов (на 5% в год в прогнозном периоде)

**Данные 2016-2017 гг. представлены по стандартам МСФО, 2018-2024 гг. финансовая модель Компании.*

Стратегия

Цель стратегии – обеспечение долгосрочного устойчивого роста стоимости бизнеса для акционеров. Мы добиваемся этого путем создания существенной добавочной стоимости активов и получения долгосрочного постоянного дохода за счет арендных и неарендных поступлений.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» является девелопером полного цикла. Построила **18 объектов в Москве**. В настоящее время компания сфокусировалась на покупке торговых объектов, их редевелопменте и продаже. Сегмент рынка – торговые центры «районного» масштаба г. Москвы и Московской области.

Одним из важных приоритетов является обновление и модернизация эксплуатируемых торговых центров компании для удовлетворения быстро меняющихся вкусов и предпочтений покупателей и создания позитивного покупательского опыта.

Property management – еще одно стратегическое направление развития компании, которое будет усилено, в т.ч. в рамках управления ЗПИФ недвижимости.

Основные конкурентные преимущества



Диверсификация:

- ✓ Размер и количество активов: 12 торговых центров, небольшой площадью до 50 тыс. кв. метров.
- ✓ Индивидуальность концепций: городской торговый центр, районный торговый центр, торгово-деловой комплекс, ритейл парк, торгово-развлекательный комплекс, торгово-ресторанный комплекс.
- ✓ 430 арендаторов: торговля, общественное питание, услуги, развлечения, офисы и т.д. Возможность замены арендаторов с увеличением и сокращением площади каждого лота для аренды.

Локация - премиальная. Максимальный ежедневный поток посетителей, на общественном и личном транспорте, около дома или работы, а также на привычных маршрутах следования.

Лучшие партнеры: с нами сотрудничают лидеры рынка в своих сегментах: банки, ритейлеры, консультанты, риэлторы, инвестиционные компании и др.

Огромная целевая аудитория: 35 млн. посетителей в год, по уровню дохода – 80% москвичей и гостей столицы.

Стабильность и надежность – лучшая коммерческая недвижимость в Москве в собственности, обеспечивающая долгосрочный, стабильный и постоянный денежный поток.

Track record – 15 лет опыта в девелопменте, управлении торговыми центрами и арендных отношениях 25 лет коммерческой и инвестиционной деятельности.

Высокая кредитоспособность и качество долга:

- ✓ Высокое качество долга: кредиторы – ПАО «Сбербанк России» и ПАО «ВТБ». Условия: срок – 7 -10 лет, ставка ключевая +1%. Общая кредитная нагрузка: 84% в рублях, 16% в долларах. Различные инструменты фондирования, кроме кредитования: биржевые облигации, ЗПИФ, совместные инвестиции и др.
- ✓ Минимальная зависимость доходов от волатильности на рынках, практически 100% платежеспособность арендаторов, повышенный интерес банков к рефинансированию. Состоятельные частные инвесторы, постоянно готовые инвестировать в коммерческую недвижимость в Москве.

Основные драйверы роста

Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла в Московском регионе, и его потребность в качественных объектах коммерческой недвижимости. На фоне существенного снижения строительства торговых центров и увеличения потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов и увеличение рыночной стоимости объектов.

Емкость рынка более 300 торговых центров, нуждающихся в реновации, часть из которых обладает скрытым потенциалом стоимости.

Повышенный интерес к инвестициям в коммерческую недвижимость со стороны частных инвесторов на фоне снижения доходности по многим финансовым инструментам.

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 переделку 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.

Инвестиционная деятельность

В условиях стабилизации и начала роста розничных продаж, выхода экономики из рецессии и роста в целом, мы реализуем инвестиционную программу, Редевелопмент (Программа РЕ) направленную на расширение портфеля торговой недвижимости, обеспечивающую высокую добавочную стоимость, рост капитализации активов и генерирующую **IRR 25-30%** в течение срока инвестирования.

Программа РЕ: покупка торговых центров, их редевелопмент, раскрутка и продажа.

Инвестиционная программа АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» получила повышенный интерес со стороны крупных банков-кредиторов, инвестиционных компаний, частных и корпоративных инвесторов, государственных, городских и муниципальных властей. На основе высокого интереса институциональных и частных инвесторов АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выработало несколько вариантов фондирования инвестиционной программы, помимо средств компании и

собственных средств акционеров, а именно: проектное кредитование, мезонин/бридж финансирование, секьюритизированные облигации, ЗПИФ недвижимости, совместные инвестиции.

Выпуск биржевых рублевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стал важным шагом на пути трансформации в публичную компанию. Выход компании на публичный рынок займов явился естественным этапом для фондирования развития бизнеса, наряду с банковским кредитованием и акционерным капиталом.

Основные партнеры и клиенты

Банки – кредиторы:  

(ранее АО «Райффайзенбанк», КБ «Российской капитал», КБ «ОТП Банк» и др.)

Андеррайтеры:  

(АО «Райффайзенбанк» - 1 выпуск, Группа БКС – 2,3,4 выпуски)

Аудиторы:  

Арендаторы: ведущие международные и российские сетевые бренды, более 430 арендаторов.

Консультанты и оценщики:     

Покупка объектов: более 20 риелторских агентств, ведущие консультанты.

Property and Facility management: ведущие сервисные компании и подрядчики, оказывающие профессиональные услуги в обслуживании инженерных систем и оборудования.

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.

Бизнес модель

- Являясь одновременно разработчиком концепции, инвестором, брокером (сдача в аренду), девелопером и управляющим, мы знаем в деталях все стороны бизнеса коммерческой недвижимости. Это позволяет осуществлять эффективные проекты и всегда с фокусом на перспективу.
- Бизнес-модель Компании направлена на создание долгосрочных отношений с арендаторами. Основные арендаторы – сетевые ритейлеры (не менее 70% в каждом ТЦ).
- Мы создаем комфортную обстановку для шопинга и досуга и вместе с магазинами и ресторанами торговых центров обеспечиваем привлекательность для посетителей и покупателей.
- Приоритет сдачи в аренду, а не продажи.
- Целевая аудитория – минимум 80% москвичей, особенно с уровнем дохода средний, средний+.
- Все объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеют premium location: расположены в непосредственной близости к станциям метрополитена в Москве и в наиболее населенных районах города с развитой транспортной инфраструктурой.
- Осуществляя весь цикл операций (девелопмент, редевелопмент, приобретение, владение и управление объектами недвижимости) in house, Компания обладает экспертизой и опытом в девелопменте и проведении реновации объектов, направленной на удовлетворение меняющихся потребностей покупателей и арендаторов и получение дополнительного арендного дохода и повышение акционерной стоимости.
- Выступая в роли девелопера, Компания концентрирует усилия на создании объектов, «нацеленных» на рыночный успех. Окончательному решению по выбору девелоперского проекта предшествует глубокий анализ, социальные исследования, изучение перспектив развития конкретного района. Понимание рынка и устойчивые отношения с ритейловыми компаниями в сочетании с выигрышным расположением делают возможным создание исключительно успешных объектов.
- Бизнес-модель работы с недвижимостью предполагает получение как рентного дохода в основном от действующих Торговых Центров, так и стратегию инвестиционной продажи и фиксации прибыли от приобретенных объектов, которые после редевелопмента обеспечивают рентабельность более 75%.

Бизнес модель



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.
- 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 НДС 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.

Девелопмент и строительство

РЕАЛИЗОВАННЫЕ ПРОЕКТЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ЗА 2003 – 2018 ГГ.

- Торговый комплекс «Галерея Аэропорт» — строительство, собственность и управление
- Торговый центр «Ритейл Парк» — строительство, собственность и управление
- Торговый центр «Коломенский» — строительство, собственность и управление
- Торгово–ресторанный комплекс «Пражский Град» — строительство, собственность и управление
- Торгово–деловой комплекс «Тульский» — строительство, собственность и управление
- Торгово–развлекательный комплекс «Москворечье» — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, Пролетарский пр-т, 2 — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, Шипиловская ул., д. 62а — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр Черноморский бул., 10 — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, ул. Бирюлевская, 26 — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, Борисовский проезд, 46 — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, Задонский пр., 20 — строительство и продажа
- Районный торговый центр, ул. Борисовские пруды, 10 — строительство и продажа
- Реконструкция особняка, 1–й Колобовский пер., 19 — редевелопмент.
- Районный торговый центр «Красный Маяк» — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, ул. Липецкая, 2 — строительство и продажа
- Районный торговый центр, Борисовский проезд, 40А — строительство и продажа
- Торговый центр «Новые Химки» — покупка, редевелопмент и продажа
- Реновация и модернизация собственных торговых центров
- ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» – покупка, редевелопмент, собственность и управление.

АКТИВЫ/ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



Галерея Аэропорт Т О Р Г О В Ы Й К О М П Л Е К С

Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве, в котором расположено более 60 магазинов, а также 9 ресторанов и кафе. По признанию специалистов, это **один из лучших торговых комплексов Москвы**. ТК «Галерея Аэропорт» является победителем престижных конкурсов, в том числе «Лучший торговый центр России», «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства в Москве» и «Лучший действующий торговый центр».

м. Аэропорт Ленинградский пр-т, 62А

Открыт **24 мая 2003 г.**

Общая площадь: **12 000 м²**

Количество торговых уровней: **3**

Парковка: **70 м/м**

Зона обслуживания: **1 280 тыс. чел.**

Посещаемость: **12 млн. чел. в год**

Более 60 магазинов, 9 кафе и ресторанов: Продуктовый супермаркет «Мираторг», «РИВ ГОШ», «Л'Этуаль», «Читай город», «IL Патио», «Планета Суши», «Шоколадница», «Му-Му», BURGER KING, KFC, McDonalds

www.g-a.ru

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2018 г.:

- Выручка – 760 451 тыс. руб. (2018 г.)
- Рыночная стоимость – 7 518 000 тыс. руб.

АКТИВЫ/ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



Современный торговый комплекс, расположенный у выхода из станции метро «Каширская», в непосредственной близости от Каширского шоссе. В 3-этажном комплексе, общей площадью 30 000 квадратных метров, расположены 100 магазинов, 15 ресторанов и кафе, супермаркет, а также семейный развлекательный центр. ТПК «Москворечье» стал победителем CRE Awards в номинации «Лучший Торговый центр России».

м. Каширская Каширское шоссе, 26

Открыт **06 марта 2014 г.**

Общая площадь: **30 000 м²**

Количество торговых уровней: **3**

Парковка: **600 м/м**

Зона обслуживания: **2 366 тыс. чел.**

Посещаемость: **8 млн. чел. в год**

100 магазинов, 15 ресторанов и кафе: Перекресток, «М.Видео», «Детский мир», N&M, Reserved, семейный развлекательный центр «Парквик», «Макдоналдс», «IL Патио», «Планета Суши», «Шоколадница», KFC, BURGER KING, Costa Coffee, #FARШ

www.moskvorechije.ru

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2018 г.:

- Выручка – 730 479 тыс. руб. (2018 г.)
- Рыночная стоимость – 5 950 000 тыс. руб.

АКТИВЫ/ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



Первый в России торговый центр формата Retail Park, основные площади которого занимают крупные магазины.

В торговом центре **общей площадью 47 000 квадратных метров** расположены магазины известных мировых брендов: **АШАН, ОБИ, Adidas, а также 6 ресторанов и кафе.** Для детей открыт уникальный «Парк Чудес» с мини-зоопарком. ТЦ «Ритейл Парк» имеет множество наград, в том числе является победителем городского конкурса «Лучший торговый центр Москвы».

Варшавское шоссе, 97

Открыт **15 декабря 2005 г.**

Общая площадь **47 000 м²**

Количество торговых уровней **2**

Парковка **1 100 м/м**

Зона обслуживания **1 700 тыс. чел.**

Посещаемость **6 млн. чел. в год**

Количество магазинов **20, ресторанов и кафе 6:** АШАН Сити, ОБИ, Гипермаркет «СТОЛПЛИТ ХОУМ», Adidas, Sport Point, Familia, «Макдоналдс», KFC, «IL Патио», «Планета Суши», BURGER KING

www.retail-park.ru

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2018 г.:

- Выручка – 482 750 тыс. руб. (2018 г.)
- Рыночная стоимость – 4 220 000 тыс. руб.

АКТИВЫ/ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС **ТУЛЬСКИЙ**

Образец высокого стиля современной коммерческой недвижимости в сегменте «mixed-use», в котором удачно сочетаются офисный центр класса «А», просторная торговая галерея, event-зона, популярные рестораны и кафе. Удобное расположение ТДК «Тулский» обеспечивает отличный доступ из любого района города и предоставляет возможность пользоваться всеми видами транспорта. Современная архитектура, просторные помещения, высококлассное инженерное оборудование, обилие дневного света обеспечивают комфорт и для сотрудников офисов, и для посетителей магазинов и ресторанов.

ул. Большая Тульская, 11

Открыт **22 ноября 2008 г.**

Общая площадь **13 300 м²** (плюс event-зона — 800 м²)

Количество торговых уровней **2**

Парковка **300 м/м**

Зона обслуживания **510 тыс. чел.**

Посещаемость **3 млн. чел. в год**

Количество офисных лотов **20**

Количество магазинов **15**

Ресторанов и кафе **8**

Якорные арендаторы торговых площадей: **Starbucks, PRIME, Грабли, «IL Патио», Шикари, #FARШ**

www.tulsky.ru

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2018 г.:

Выручка – 364 154 тыс. руб. (2018 г.)

Рыночная стоимость – 3 184 000 тыс. руб.

АКТИВЫ/ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



Современный уникальный торгово-ресторанный комплекс, имеющий выгодное расположение в непосредственной близости к метро «Пражская» Специализированный торговый центр с ресторанным комплексом, предоставляющий жителям близлежащих районов ежедневную возможность посещать различные рестораны и кафе в одном современном и комфортном месте. В торговом центре представлены 5 различных концепций питания, летняя терраса, а также супермаркет.

ул. Кировоградская, 24А

Открыт **20 июня 2007 г.**

Общая площадь **3 000 м²**

Количество торговых уровней **3**

Парковка **50 м/м**

Зона обслуживания **562 тыс. чел.**

Посещаемость **1,5 млн. чел. в год**

6 Ресторанов и кафе и 1 супермаркет

Продуктовый супермаркет «Мираторг», Ресторан японской кухни «Якитория», Чешский пивной ресторан FAN ZONE, Караоке-клуб FAN ZONE, KFC, BURGER KING, Экспресс-кафе «Наш пончик»

www.pragsky-grad.ru

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2018 г.:

Выручка – 67 760 тыс. руб. (2018 г.)

Рыночная стоимость – 667 000 тыс. руб.

АКТИВЫ/ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



Современный районный торговый центр, расположенный непосредственно у метро Коломенская, обеспечивающий жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса.

В торговом центре представлены популярные магазины, супермаркет, предприятия сферы услуг, а также рестораны и кафе. Торговый центр рассчитан на ежедневные покупки в пешеходной доступности, а также для посетителей на автомобилях и общественном транспорте.

Проспект Андропова, 23

Открыт **26 мая 2006 г.**

Общая площадь **3 200 м²**

Количество торговых уровней **2**

Парковка **50 м/м**

Количество магазинов **16**

Ресторанов и кафе **3**

Зона обслуживания **600 тыс. чел.**

Посещаемость **4,2 млн. чел. в год**

20 магазинов и 3 ресторана и кафе: Продуктовый супермаркет «Мираторг», KFC, Pizza Hut

www.tc-kolomensky.ru

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2018 г.:

- Выручка – 155 168 тыс. руб. (2018 г.)
- Рыночная стоимость – 1 561 500 тыс. руб.

АКТИВЫ/ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



ПЕРОВО МОЛЛ ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

Семейный торгово-развлекательный комплекс, приобретенный в конце 2017 года, прошедший реновацию в начале 2018 года. Самый популярный торгово-развлекательный комплекс в районах Новогиреево и Перово расположен на первой линии улицы Перовская в центре массовой жилой застройки, площадью 13,500 м². В торгово-развлекательном комплексе размещены 25 магазинов, супермаркет «Перекресток», рестораны и кафе: IL Патио, KFC, FAN ZONE, Pizza Hut, Costa Coffee, семейный развлекательный центр «Парквик», фитнес-клуб, магазины и услуги российских и зарубежных брендов.

ул. Перовская, д. 61А

Открыт 26 сентября 2013г.

Открыт после реновации 3 марта 2018г.

Общая площадь 13 500 м²

Количество торговых уровней 3

Парковка 95 м/м

Зона обслуживания 520 тыс. чел.

Посещаемость 2 млн. чел. в год

25 магазинов, 5 ресторанов и кафе, фитнес клуб

Перекресток, Детский Мир, FAN ZONE, IL Патио, KFC, Pizza Hut, Costa Coffee.

Семейный развлекательный центр «Парквик»

www.perovomall.ru

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2018 г.:

- Выручка – 98 211тыс. руб. (2018 г.)
- Рыночная стоимость – 861 174 тыс. руб.

АКТИВЫ/ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



Сеть районных торговых центров «Смолл» – это небольшие торговые центры с единым брендом, представляющие возможность приобрести все необходимое в комфортных условиях рядом с домом. Такие центры, как правило, расположены в густонаселенных микрорайонах, районах новостроек, на основных магистралях, рядом со станциями метро и остановками общественного транспорта. Современные районные центры «Смолл» рассчитаны на обеспечение жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса. В районных торговых центрах располагаются супермаркет, рестораны и кафе, аптека, дом быта, химчистка, магазины косметики, парфюмерии, бытовой химии, салоны сотовой связи и различные услуги.

6 объектов находятся в собственности, **1** в управлении

В сети «Смолл» расположены **20** магазинов, **5** супермаркетов, **5** ресторанов и кафе.

Торговый центр «Смолл Пролетарский»

Адрес: Пролетарский просп., 2А

Торговый центр «Смолл Бирюлевский»

Адрес: ул. Бирюлевская, домовладение 26А.

Торговый центр «Смолл Черноморский»

Адрес: Черноморский бул., д. 10

Торговый центр «Смолл Красный маяк» (в стадии реновации)

Адрес: ул. Красного маяка, д. 15

Торговый центр «Смолл Шипиловский»

Адрес: Шипиловская ул., 62А

Торговый центр «Смолл Борисовский»

Адрес: Борисовский проезд, 46А

Торговый центр «Смолл Каширский» (в управлении)

Адрес: Каширское шоссе, 26

www.small.msk.ru

Основные финансовые показатели по состоянию на 31.12.2018 г.:

- Выручка – 75 642 тыс. руб. (2018 г.)
- Рыночная стоимость – 1 173 000 тыс. руб.



ООО «Гарант-Инвест Девелопмент» — девелоперская компания, реализует и управляет девелоперскими проектами, выполняет функции заказчика. Компания выступает партнером, инвестором и соинвестором в коммерческих проектах в Московском регионе.

Выступая в роли девелопера ООО «Гарант-Инвест Девелопмент» концентрирует усилия на создании объектов, «нацеленных» на успех. Окончательному решению по выбору строительной площадки, предшествует глубокий анализ, социальные исследования, изучение перспектив развития конкретного района. Понимание рынка и устойчивые отношения с ритейловыми компаниями в сочетании с выигрышным расположением делают возможным создание исключительно успешных объектов.

Компания обладает экспертизой и опытом в девелопменте и проведении реновации объектов, направленной на удовлетворение меняющихся потребностей покупателей и арендаторов и получение дополнительного арендного дохода и повышение арендной стоимости. Весь цикл операций (девелопмент, редевелопмент, приобретение, владение и управление объектами недвижимости) компания «Гарант-Инвест Девелопмент» осуществляет in-house.

Успешный опыт в девелопменте также заключается в строительстве объектов повышенной сложности и реализация проектов в соответствии с мировыми стандартами, способных обеспечить рост вложенного капитала в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

Управление торговыми центрами

- 15 летний опыт управления торговыми объектами позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов, представленных магазинами 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 постоянно оптимизируется состав арендаторов.
- Сотрудники компании имеют уникальный опыт работы в области управления торговыми, бизнес и многофункциональными центрами, а также заслуженную позитивную репутацию в профессиональном сообществе, это позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» эффективно управлять своими объектами коммерческой недвижимости.
- В большинстве случаев менеджеры, управляющие объектами, участвовали в разработке их концепции, контролировали ход строительства и подбирали оптимальный пул арендаторов. Это обуславливает более высокий уровень управления в сравнении с другими компаниями.
- 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 центров.
- Операционная деятельность компании охватывает управление объектами недвижимости, предоставление услуг по аренде площадей компаниям (преимущественно сферы розничной торговли), маркетинговую активность и обеспечивает эффективную эксплуатацию объектов. Основную часть выручки формируют арендные доходы. Кроме того, компания получает неарендные доходы, включая маркетинговые и прочие услуги для арендаторов; удельный вес от таких услуг постоянно растет и составляет на 01.07.18 **6,59%**. В зарубежной практике эта доля достигает 20%.
- В целях максимального увеличения прибыли от операционной текущей деятельности компания особое значение придает контролю за расходами и их оптимизации.

Взаимоотношения с арендаторами

Одной из основных стратегических целей АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является достижение устойчивых, взаимовыгодных отношений с клиентами-арендаторами торговых центров, а также закрепление статуса компании, привлекательной для первоклассных международных и российских ритейлеров. Усилия компании направлены на создание долгосрочных отношений с арендаторами.

Важнейшим приоритетом компании является предоставление комфортных условий арендаторам для осуществления успешной и эффективной деятельности. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является надежным долгосрочным арендодателем с «историей успеха»: открытие первого в Москве магазина OBI, принадлежащего напрямую немецкой мети, со сроком долгосрочной аренды 15 лет. Подписаны долгосрочные контракты с европейскими лидерами ритейла: H&M (30 лет), Ашан (24 года) и другие.

На торговых площадях находятся магазины и рестораны как крупнейших зарубежных так и российских сетевых брендов, всего более 430 арендаторов, в том числе лидеры российского и международного ритейла.

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» регулярно проводят совместные промо-акции с арендаторами и ключевыми партнерами.

Все торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладают широким спектром возможностей для проведения различного вида BTL активностей и размещения на своих площадках торговых точек формата pop-up-store и др.

Подобные мероприятия позволяют повысить лояльность посетителей торговых центров и одновременно проводить рекламу товаров арендаторов, увеличивая покупательскую способность целевой аудитории за счет создания дополнительной мотивации к покупке.

Взаимоотношения с арендаторами

Пакетные сделки с лидерами ритейла

3 ресторана McDonald's		5 итальянских ресторанов IlPatio		2 супермаркета «Перекресток»		2 магазина «Детский мир»	
3 ресторана Burger King		7 ресторанов KFC		6 супермаркетов «МИРАТОРГ»		3 магазина парфюмерии и косметики «Л'Этуаль»	
2 кофейни «Шоколадница»		2 магазина		3 салона связи		2 салона связи	

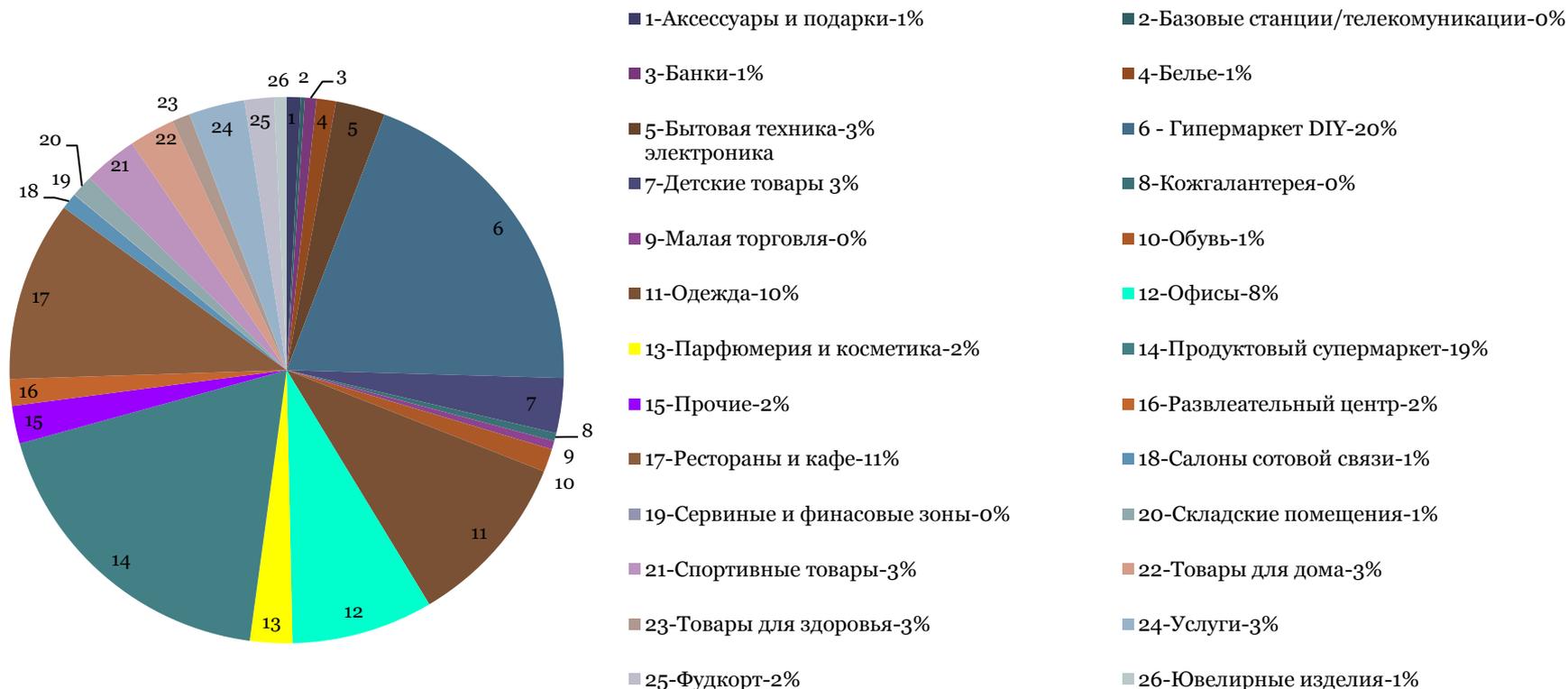
Наиболее долгосрочные договоры

					
30 лет	24 года	15 лет	15 лет	11 лет	10 лет
					
10 лет	10 лет	10 лет	9 лет		

Основные арендаторы



Распределение арендаторов по занимаемым площадям по профилю деятельности

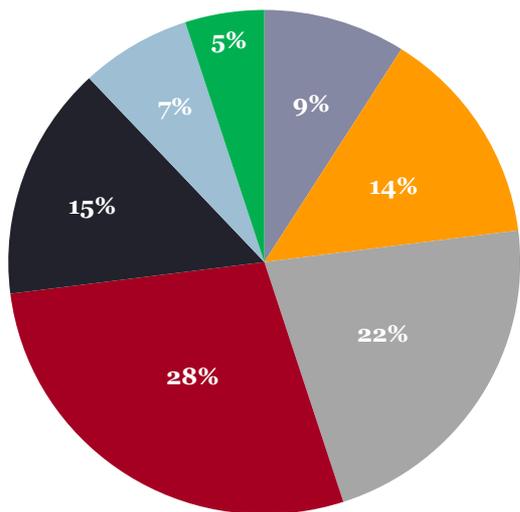


Благодаря высокой дифференциации профилей арендаторов в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», наблюдаются минимальные риски связанные с угрозой проникновения онлайн торговли в некоторые сектора ритейла. В ТЦ АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» сохраняется большая доля арендаторов общественного питания, развлечения, продуктов питания, DIY сегмента и пр., которые не стремятся переходить в цифровой сектор из-за особенностей спроса на их товары и услуги. В настоящее время более 70% общей площади Торговых центров занимают арендаторы, чей профиль коммерческой деятельности наименее подвержен угрозам со стороны роста онлайн продаж.

Целевая аудитория

Объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» расположены в густонаселенных районах г. Москвы, местах концентрации пассажиропотоков, та также в окружении офисов, учебных и медицинских заведений. Ориентированы прежде всего на жителей близлежащих районов, пассажиров общественного транспорта, автомобилистов, работников и учащихся. По уровню дохода торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» рассчитаны на 80% москвичей. Уровень «средний», «средний +», «средний –».

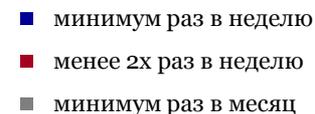
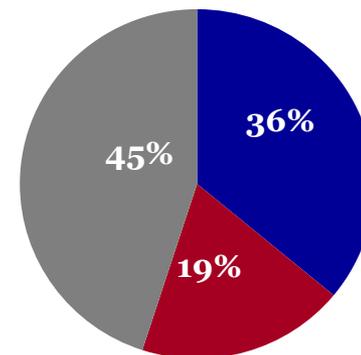
Возраст посетителей



Портрет целевой аудитории:

- Почти равное распределение посетителей по гендерным признакам - мужчины 44%, женщины 56%.
- 79% посетителей – в возрасте 25-40 лет и/или моложе. Основной трафик торговых центров составляют молодые люди до 40 лет, благодаря расположению в окружении офисов, вузов, жилых кварталов, местах скопления пассажиропотоков и набору арендаторов с увеличенным пулом ресторанных концепций, брендов молодежной направленности, широкого спектра товаров и услуг для молодых семей.
- У 32% посетителей есть дети до 14 лет. В составе ТЦ представлены разнообразные развлекательные концепции для всей семьи а также пул арендаторов категории «товары и услуги для детей».

Частота посещений



Facility management

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — самостоятельно эксплуатирует все свои объекты, привлекая подрядчиков только для выполнения специализированных работ, таких как клининг, обслуживание лифтов, пожарные системы и т.д.

Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» оснащены самым современным технологичным оборудованием и инженерными системами. Срок службы оборудования и систем, в зависимости от назначения и фирм производителей, с регламентным сроком службы от 10 до 30 лет и выше.

Существенные инвестиции в инженерные системы, системы безопасности, эксплуатацию торговых центров и грамотное их проектирование, позволяют обеспечить безотказную и безопасную работу оборудования в течении 15 и более лет.

Торговые центры являются высоко энергоёмкими объектами недвижимости с существенной долей расходов на энергопотребление в структуре затрат. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» регулярно проводит комплекс мероприятий для снижения указанных расходов, а также развивает автоматизацию и диспетчерское управление.

Цифровые технологии

Во всех торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» внедряются современные цифровые технологии. Менеджмент и Совет Директоров компании рассматривают цифровизацию, как один из драйверов роста посещаемости и стоимости бизнеса.

Основные используемые Digital-инструменты направлены на контроль и повышение посещаемости, анализ и увеличение товарооборота, взаимодействие с посетителями с целью создания лояльной аудитории:

- **Формирование статистики foot-fall**, в ТЦ установлены датчики **системы подсчета посетителей**, которые позволяют производить анализ посещаемости ТЦ, анализ конверсии покупательских потоков, контроль товарооборота, используются специальные сервисы для проведения периодических геомаркетинговых исследований - анализ зон охвата, изучение целевой аудитории, портрета и поведения посетителя ТЦ
- **Вовлечение и «оцифровка» посетителей** - формирование базы посетителей, сбор данных через специальные формы на **web сайтах и страницах в соц. сетях**, анкетирование посетителей в ТЦ с помощью цифровых киосков, для дальнейшей отправки **push уведомлений**
- **Достижение двусторонней коммуникации** через все популярные социальные сети, мессенджеры, сайты. Успешно применяется - **SMM, direct, targeting**
- продвижение маркетинговых программ и мероприятий. С партнерами и ключевыми арендаторами налажен **crossmarketing** – обмен ссылками
- **Современные навигационные системы** – в ТЦ установлены **touch киоски** с подробной информацией и навигацией, интерактивные схемы ТЦ размещены на **web сайтах объектов, установлены киоски обратной связи и удовлетворенности посетителей**
- Рекламные **цифровые фасадные и внутренние поверхности (Outdoor и Indoor реклама)** - LCD панели, видеоэкраны, медиафасады
- **Современные web сайты, с мобильными версиями**
- **Бесплатные wifi точки доступа**, установленные для удобства посетителей ТЦ.

Маркетинговые мероприятия



Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» регулярно обеспечивают организацию и содействие в проведении общественных городских мероприятий: праздников, фестивалей, ярмарок.

Такие мероприятия работают на общую узнаваемость торговых центров, укрепление статуса в городе, формирования лояльной аудитории. Они имеют широкий охват, хорошую PR-поддержку и долгосрочный отложенный эффект, что в дальнейшем влечет сокращение маркетинговых затрат. Главной задачей является выстраивание партнерства с администрацией города и органами местного самоуправления.

В торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» проводятся успешные и эффективные маркетинговые программы, направленные на сохранение и увеличение показателей товарооборота арендаторов, удержание и создание лояльной аудитории, повышение посещаемости ТЦ, через мероприятия, увеличивающие либо число новых посетителей, либо частоту возврата уже лояльных посетителей. Одними из наиболее эффективных мероприятий торговых центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» являются мероприятия событийного маркетинга: фестивали, шоу программы и ярмарки. Для покупателя такие события имеют дополнительную ценность, воспринимаются как шоу, в котором он стремится принять участие, поэтому в период работы ярмарки совершает дополнительный визит в ТЦ. Как яркий пример таких мероприятий, можно выделить масштабные события, которые собирают большую аудиторию и значительно увеличивают трафик посетителей, а именно: День города, День Победы, 1 сентября, Праздник Весны и Красоты, Золотая Осень, День рождения Торгового центра, концертная программа с выступлением звезд, Планета футбола, Открытие дачного сезона, День Защиты детей, спонсорская поддержка студенческих, спортивных и детских мероприятий, День Святого Владимира, Акция Соберем детей в школу, Food Festival, October Fest, «ХО!МЯЧ», «Раскуси Азию» и многие другие.

Социальная деятельность

На протяжении многих лет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осуществляет социальную и общественную деятельность, считая ее неотъемлемой частью бизнеса. Никто не ставит условий, никто не навязывает нам те социальные проекты, которые мы делаем. Мы делаем это сами — такова философия нашего бизнеса.

Компания заботится о ветеранах войны и труда, это не только финансовая и материальная помощь. Наши торговые центры постоянно сотрудничают с несколькими Советами Ветеранов.

Многие социальные программы посвящены детям. Одно из приоритетных направлений общественной деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — забота о подрастающем поколении. Спортивное и творческое развитие детей и подростков — это вклад в наше будущее.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является спонсором и организатором детских спортивных клубов, юношеских соревнований, фестивалей детского творчества, оказывает материальную, финансовую и организаторскую помощь детским приютам. Торговые центры и магазины регулярно проводят детские тематические праздники, мастер-классы и развлекательные программы.



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