



ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРЕЗЕНТАЦИЯ

12.02.2019

О компании

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

13 торговых объектов в собственности

+

1 торговый центр в управлении

95% торговых площадей

430 арендаторов

12 действующих торговых центров

35 МЛН посетителей в год

5% офисных площадей



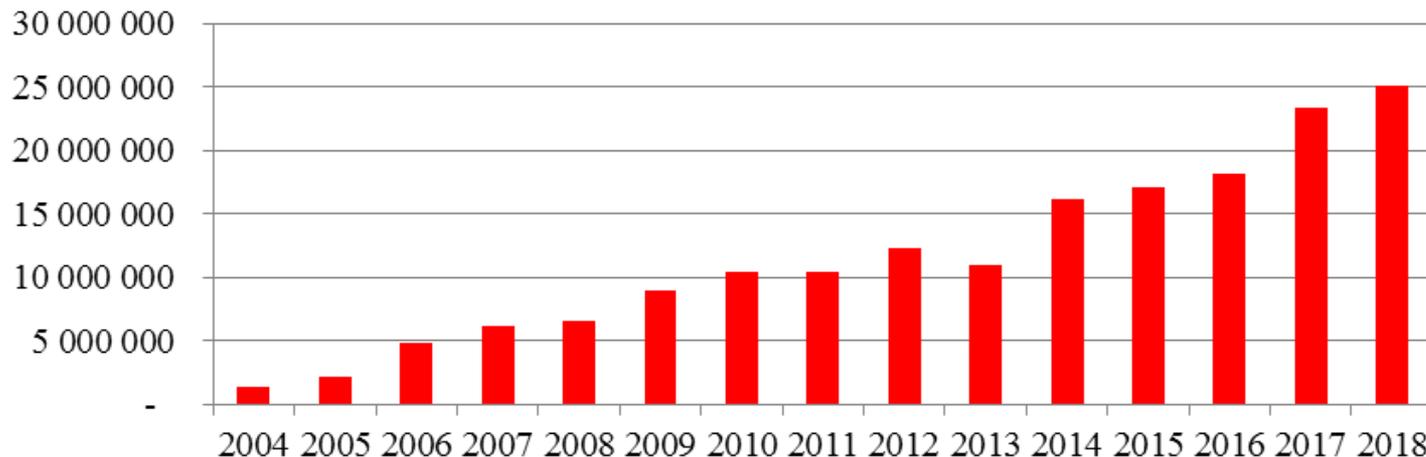
О компании



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» стала успешным девелопером, стартовав в 2003 году со строительства торгового комплекса «Галерея Аэропорт», площадью 12 тыс. кв. м, ставшего одним из лучших в Москве. В дальнейшем компания построила и приобрела еще несколько объектов, увеличив к 2018 году более чем в 10 раз эксплуатируемые площади. В результате рыночная стоимость портфеля коммерческой недвижимости составила 25 млрд. рублей (без НДС) на 31 декабря 2018 года.

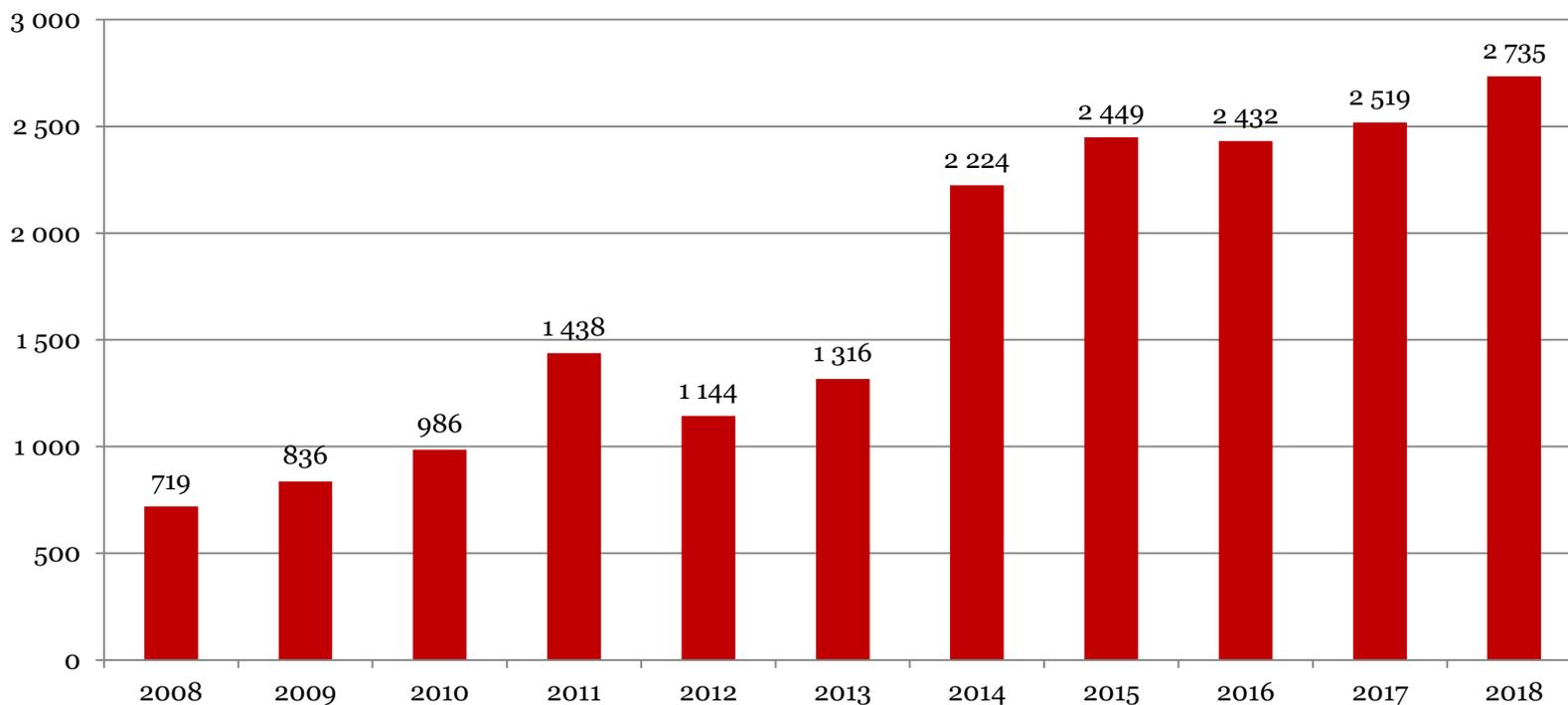
Динамика портфеля недвижимости

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», тыс. руб.



Динамика выручки 2008-2018 года

Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности, в млн. руб.



CAGR (Compound Annual Growth Rate) — среднегодовой темп роста по выручке за период 2008-2018 гг. составил **14%**.



Гарант-Инвест
25 лет

Ключевые активы



Галерея Аэропорт
торговый комплекс



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

МОСКВОРЕЧЬЕ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



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

Ритейл Парк
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



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

ПЕРОВО МОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



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

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ



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

КОЛОМЕНСКИЙ
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



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

ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС
Пранский Град



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

Сеть районных торговых центров
Смолл



Сеть районных торговых центров «Смолл»
6 объектов
Общая площадь – 5 400 кв. м.



Миссия, стратегия и бизнес-модель



- Наша миссия – обеспечить новое качество шопинга, развлечений, питания и досуга.
- Деятельность АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» нацелена на постоянное созидание.
- Фокус на торговую недвижимость.
- География инвестиций – Москва.
- Весь цикл in house: разработчик концепции, инвестор, брокер (сдача в аренду), девелопер/редевелопер и управляющий.
- Долгосрочные отношения с арендаторами (сетевые ритейлеры более 82 %).
- Ответственный инвестор: не только коммерческие, но и общественно значимые проекты и социальная деятельность.
- Целевая аудитория – минимум 80% москвичей, особенно с уровнем дохода средний, средний+.
- Все объекты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеют premium location.
- Цель стратегии – обеспечение долгосрочного устойчивого роста стоимости бизнеса. Мы добиваемся этого путем создания существенной добавочной стоимости активов и получения долгосрочного постоянного дохода за счет арендных и неарендных поступлений.

Итоги 2018 года

В рамках Инвестиционной программы компания приобрела **3** объекта торговой недвижимости общей площадью **2,6 тыс. кв.м.** Общая площадь активов увеличилась на **2 %** до **127,1** тыс. кв.м.

Приобретение новых объектов, а также реновация **9** действующих позволили увеличить выручку на **9%** по сравнению с 2017 годом и заложило базу для дальнейшего существенного роста выручки в 2019 году.

В 2018 году заменено **12** якорных арендаторов, сдано в аренду 14 917,62 кв. м., заменены неэффективные арендаторы, что позволило сократить вакантность площадей с **4,58 %** на 31 декабря 2017 года до **3,52%** на 31 декабря 2018 года, что существенно лучше рынка.

Доля сетевых ритейлеров среди всех **430** арендаторов составила **82%**.

В 2018 году АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» своевременно и в полном объеме произвело выплату купонов по облигациям 1, 2, 3-его выпусков.

26 декабря 2018 года Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА) присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» кредитный рейтинг **BBB+(RU)** с прогнозом «**Стабильный**» .

	2017	2018	изменение 2018-2017(%)
Выручка, млн. руб. (без НДС)	2 519	2 735	9%
Площадь активов (тыс.кв.м.)	124,8	127,4	2%
Стоимость активов (без НДС), млн.руб.	22 310	25 134	12%



Гарант-Инвест
25 лет

Инвестиционная Программа «РЕ»



ПРОГРАММА



Мы реализуем **Инвестиционную программу (Программу «РЕ»)**, 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 и стоимости объекта.

АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей.

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

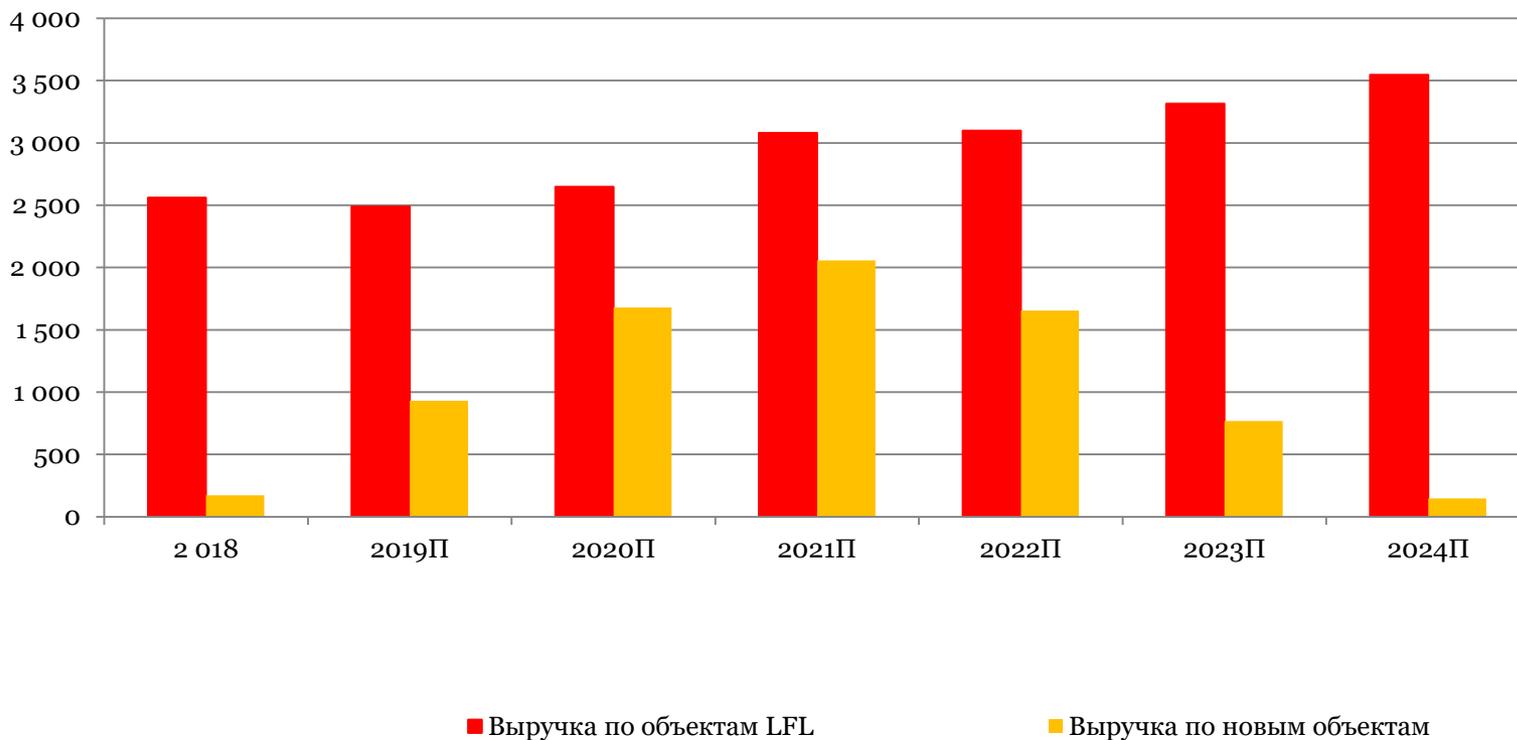
Емкость рынка более 300 торговых объектов в Москве, нуждающихся в реновации и обладающих скрытым потенциалом стоимости.

Приобретение, редевелопмент и реконцепция объектов с последующей продажей в течение 3 лет.

Основные показатели на период 2017-2024 года

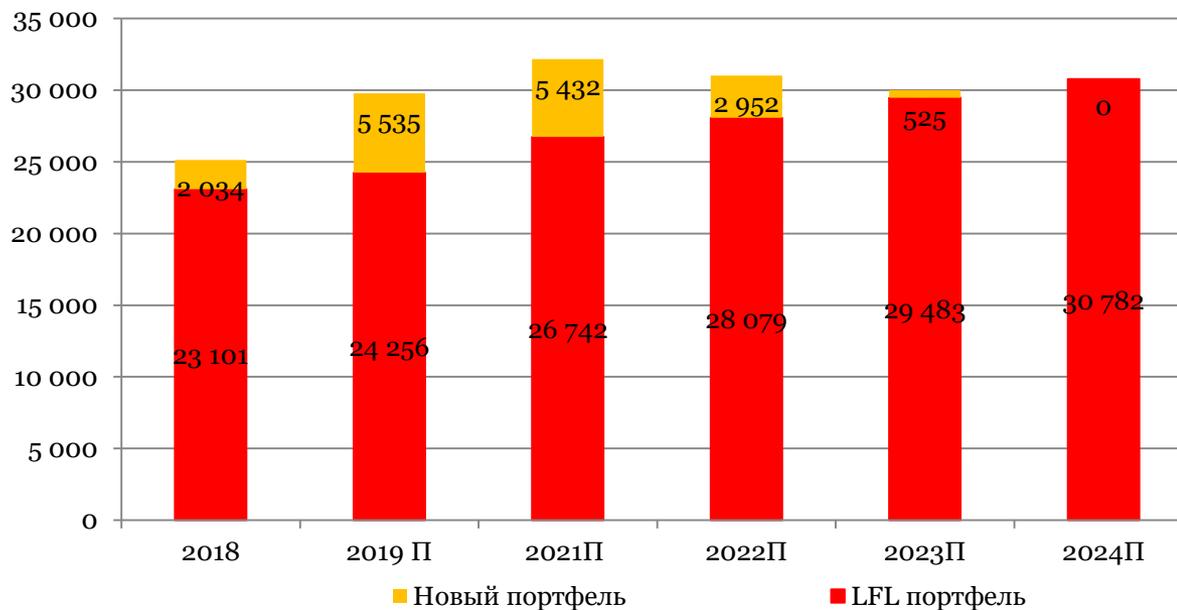
- Инвестиции: **14 млрд. рублей за 5 лет**, в том числе 12,4 млрд. руб. на приобретение новых объектов, 1,6 млрд. руб. на реновацию действующих.
- IRR **25-30%**.
- Планируемая выручка от аренды новых объектов по итогам инвестиционной программы на горизонте 2018-2024 года составит **7,3 млрд. руб.**
- 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 2018-2024 годов (за минусом инвестиций) составит **12,5 млрд. руб.**
- Рентабельность чистой прибыли к инвестициям составит **80%**.
- Чистый долг/ЕБИТДА менее **5**.

Динамика выручки, млн. руб. (без НДС)



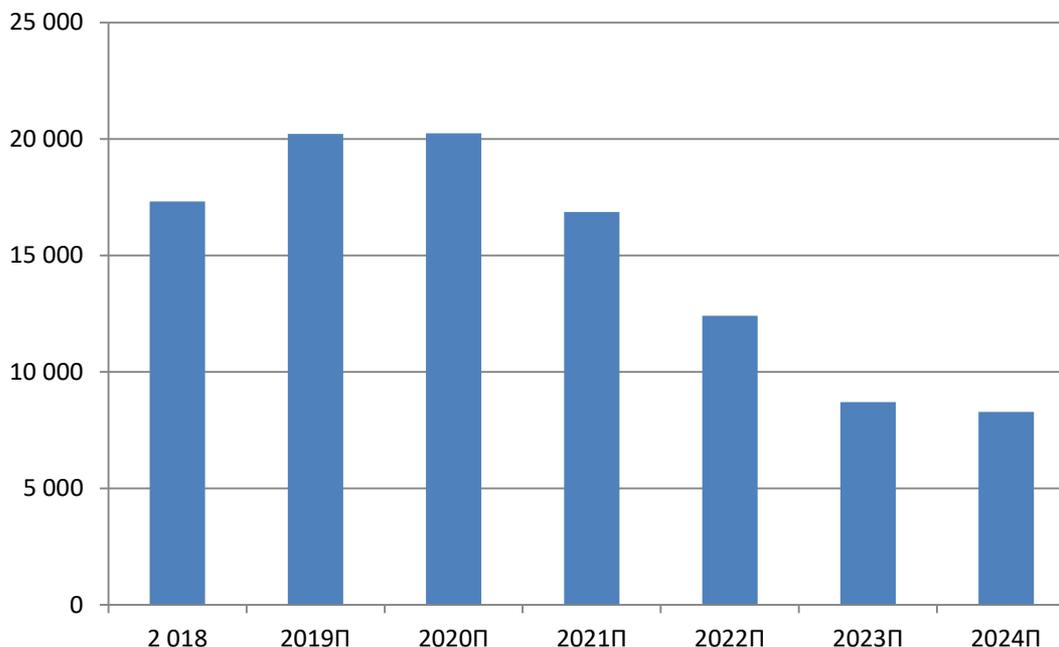
+7% среднегодовой рост выручки LFL

Динамика роста инвестиционного портфеля, млн. руб.



+33% рост стоимости портфеля LFL

Изменение чистого долга, млн. руб.



Снижение чистого долга **в два раза, до 8,3 млрд. руб.** к 2024 году

Факторы инвестиционной привлекательности

На фоне существенного снижения строительства торговых центров и развития сетевого ритейла в Москве и его потребности в качественных объектах ожидается рост арендных и неарендных доходов и увеличение рыночной стоимости объектов.

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

Размер и количество активов, индивидуальность концепций.

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 и др.

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

Track record – 15 лет опыта в девелопменте, управлении торговыми центрами и арендных отношений.

Безупречная кредитная история и высокое качество долга.

Высокая маржинальность: 76% отношение EBITDA к выручке в 2018 г.

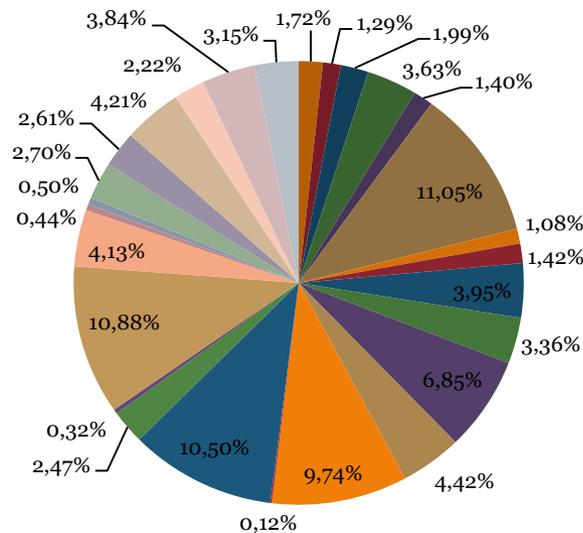
Бизнес с прозрачной структурой собственности и бизнес-моделью.

Диверсификация активов и источников арендного и неарендного дохода.

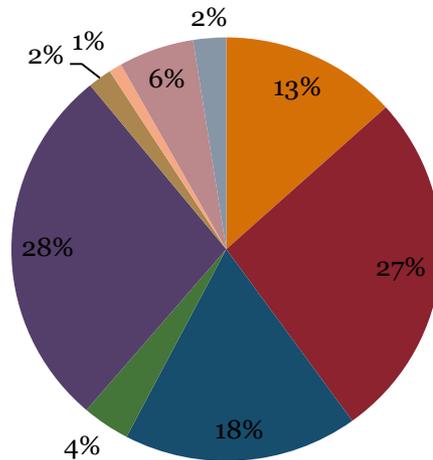
Диверсификация по профилям арендаторов и активам

Наименование профиля	Доля в выручке, %
Аксессуары и подарки	1,72
Базовые станции/телекоммуникации	1,29
Банки	1,99
Белье	3,63
Бытовая техника и электроника	1,40
Гипермаркет DIY	11,05
Детские товары	1,08
Кожгалантерея	1,42
Островная торговля	3,95
Обувь	3,36
Одежда	6,85
Офисные помещения	4,42
Парфюмерия, косметика	9,74
Кафе-магазины	0,12
Продуктовый супермаркет	10,50
Прочее	2,47
Развлекательный центр	0,32
Рестораны кафе	10,88
Салоны сотовой связи	4,13
Сервисные и финансовые зоны	0,44
Складские помещения	0,50
Спортивные товары	2,70
Товары для дома	2,61
Товары для здоровья	4,21
Услуги	2,22
Фудкорт	3,84
Ювелирные изделия	3,15

Арендаторы



Активы



Наименование объекта	Выручка 2018, тыс. руб., без НДС	Доля в выручке, %
ТК "Галерея Аэропорт"	760 451	28%
ТРК "Москворечье"	730 480	27%
ТЦ "Ритейл Парк"	482 750	18%
ТДК "Тульский"	364 154	13%
ТЦ "Коломенский"	155 168	6%
ТРК "Перово Молл"	98 211	4%
ТРК "Православный Град"	67 759	2%
СРТЦ "Смолл"	75 642	3%

- ООО "АТЛАНТСТРОЙ"
- ООО "Гарант-Инвест Недвижимость"
- ООО "ГарантСтройИнвест"
- ООО "ЛЕНДЛОРД"
- ООО "Монитор-Тайм"
- ООО "Пролетарский-Б"
- ООО "СРТЦ"
- ООО "ТЦ Коломенский"
- ООО "ТЦ Пражский Град"

Взаимоотношения с арендаторами

Пакетные сделки с лидерами ритейла

3
ресторана
McDonald's



5
ресторанов
ИЛПатио



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 показатели рынка ритейла Москвы

Предложение

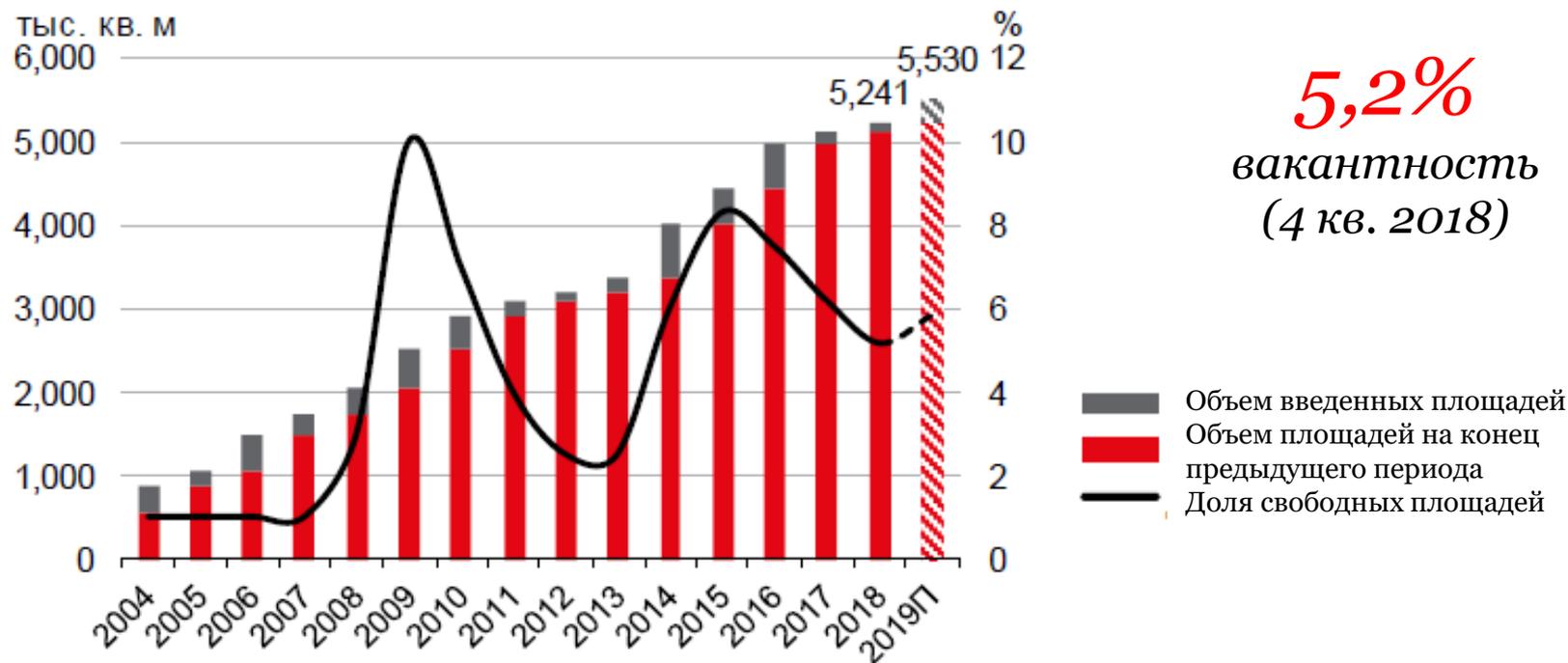
	2017	2018	2019П
Общая арендуемая площадь качественных торговых центров, кв. м	5 118 460	5 241 425	5 530 122
Объем качественных площадей в ТЦ на 1 000 жителей, кв. м	410	417	440
Ввод новых площадей, кв. м	154 546	122 965	288 697
Количество качественных торговых центров	121	126	135

Баланс рынка

Максимальная ставка аренды в торговых центрах, руб./кв.м/год	100 000 –195 00	100 000 –195 000	100 000 –195 000
Средняя ставка аренды в торговых центрах, руб./кв.м/год	22 000 –74 000	22 000 –74 000	22 000 –74 000
Общая доля свободных площадей в торговых центрах	6,2%	5,2%	5,8%

Источник: JLL

Объем предложения и доля вакантных площадей

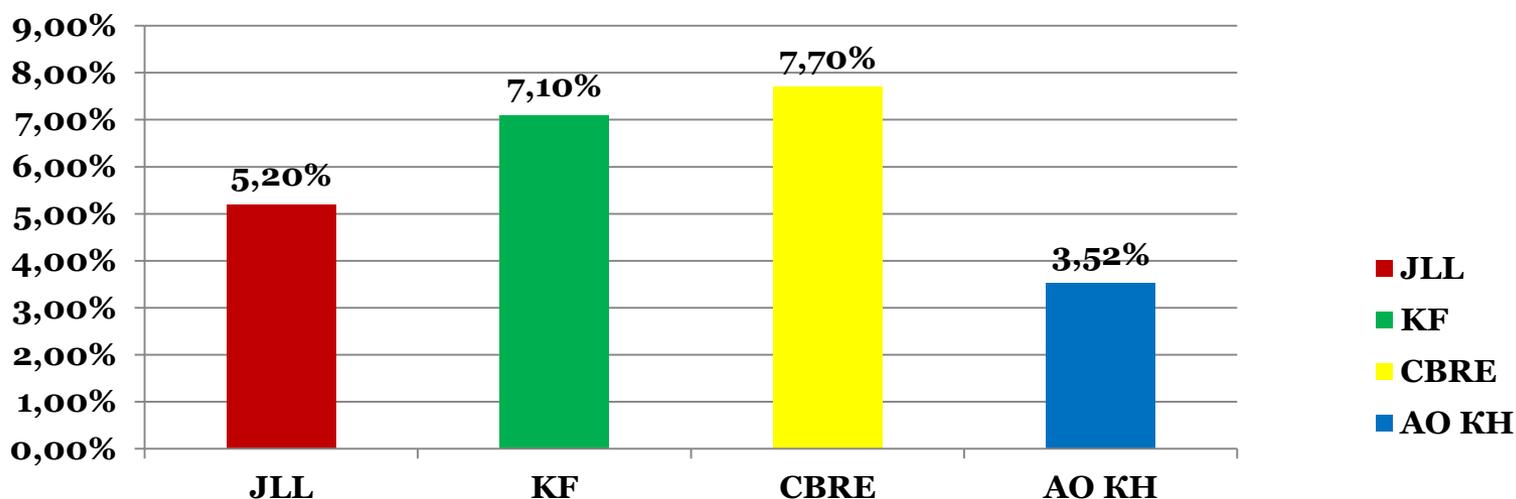


За 2018 год в Москве было введено 123 тыс. кв.м. торговых площадей, что на 20% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года. В итоге, годовой результат является рекордно низким показателем за последние шесть лет. (2017г. – 150 тыс. кв.м., в 2016г. – 500 тыс. кв.м.)

Сравнение доли вакантных площадей

(на 01.01.2019г.)

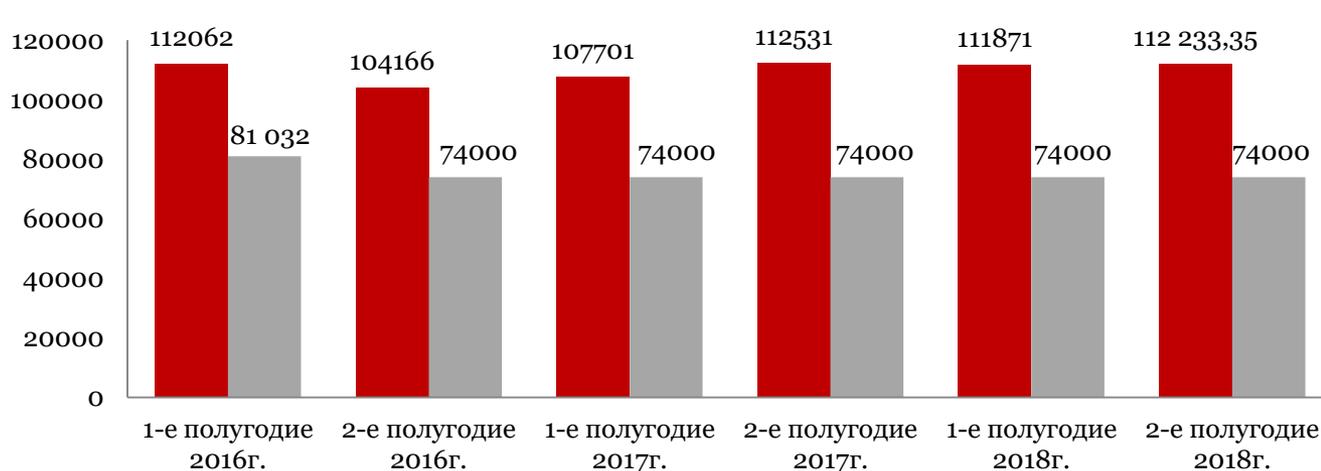
Вакантность на 01 января 2019 года



Торговые центры востребованы у арендаторов ввиду их локации, маркетинговой политики, выстраивания взаимовыгодных отношений с арендаторами. Доля вакантных площадей является самой низкой в сравнении с данными ведущих консультантов рынка недвижимости.

Арендные ставки

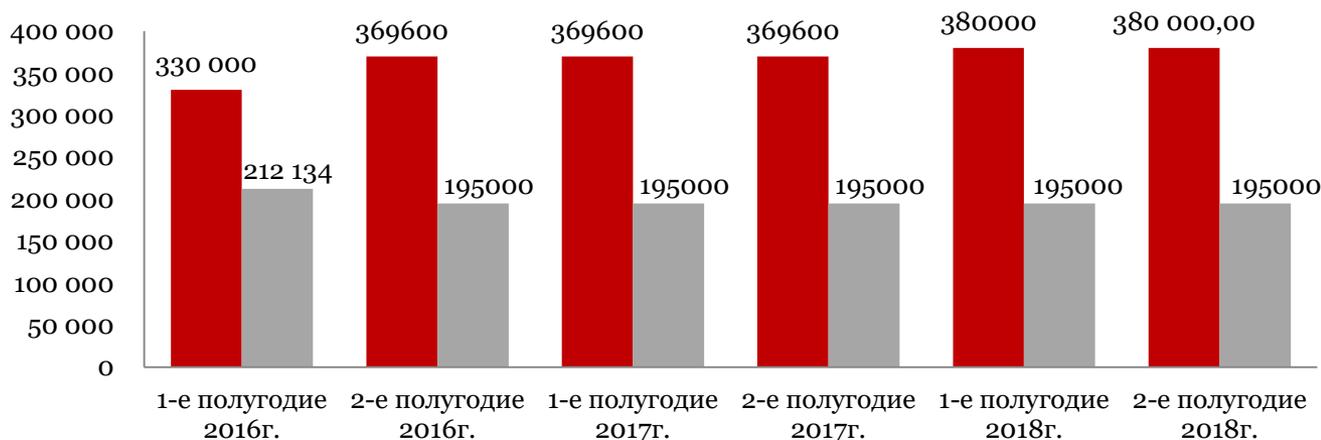
Сравнение средней ставки аренды с рынком*



*(руб. кв. м/год без НДС)

Премиальная локация Торговых центров и качество управления позволяет удерживать арендные ставки выше средних по рынку.

Сравнение максимальной ставки аренды с рынком*



*(руб. кв. м/год без НДС до 100 кв. м на 1-м этаже ТЦ)

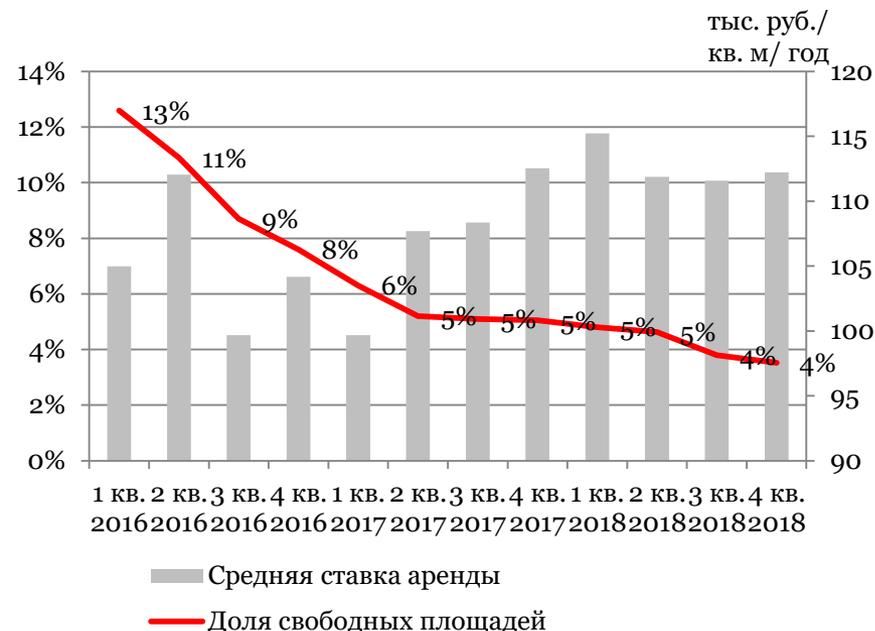
рынок
АО КН

Ставки аренды и свободные площади

JLL

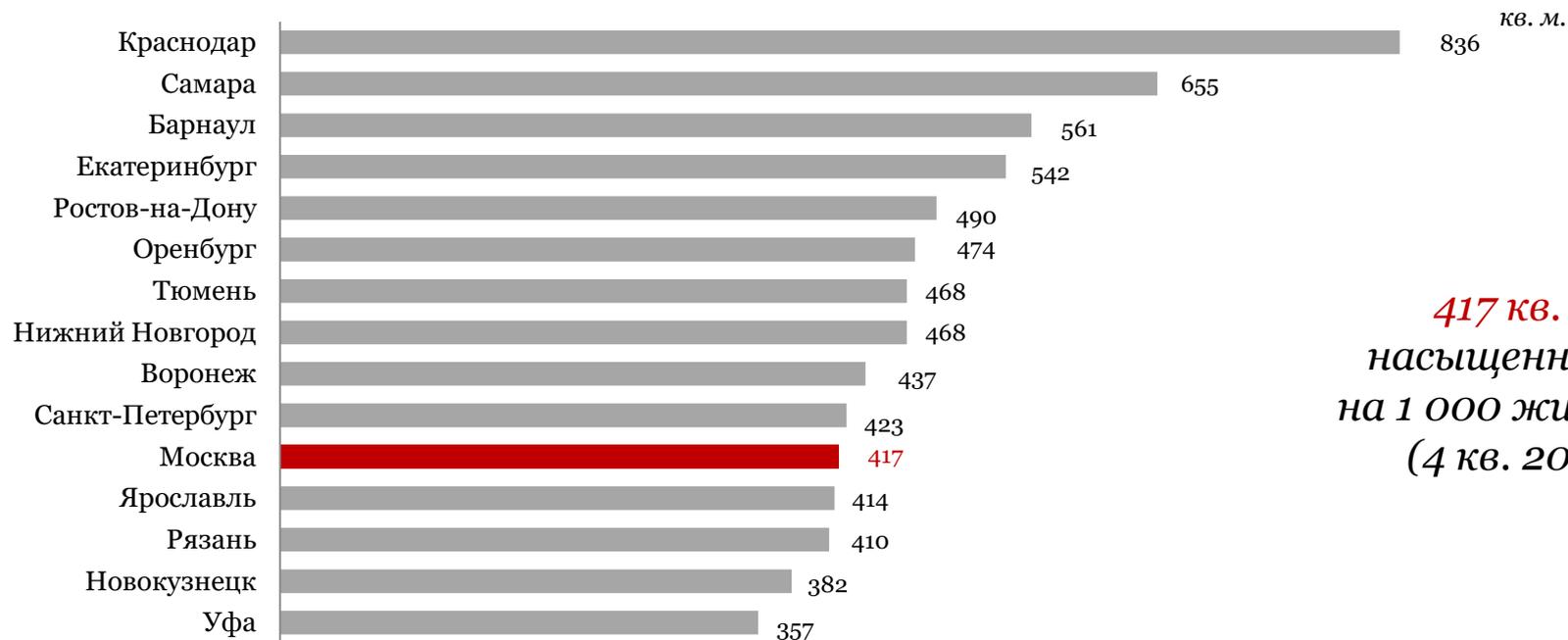


АО КН



- В наиболее коммерчески успешных торговых центрах Москвы ставки аренды для помещений площадью 100 кв. м на первом этаже торговой галереи составляют от 100 до 195 тыс. руб./кв. м/год.
- Доля свободных площадей в них превысила 1% первый раз за 3 прошедших года и достигла 1,5% в 4 квартале 2018. В 2019 году мы ожидаем возвращения уровня вакансии на прежний уровень – около 1%.

Объем торговых площадей на тысячу жителей в городах России



417 кв. м
насыщенность
на 1 000 жителей
(4 кв. 2018)

Несмотря на более высокую покупательную способность населения Москва отстает от лидера рынка по этому показателю (г. Краснодар) более чем в 2 раза.



Гарант-Инвест
25 лет



Спасибо за внимание!