

ИНВЕСТ-ИДЕИ И СТРАТЕГИЯ



СТРАТЕГИЯ

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

Наша миссия – обеспечить в наших торговых центрах новое качество шоппинга, развлечений, питания и досуга.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - инвестор, владелец, девелопер/редевелопер и управляющий объектами коммерческой недвижимости.

Конкурентные преимущества:

- ✓ Потребительский сектор – один из самых стабильных и растущих, особенно в мегаполисах;
- ✓ Диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакансией (менее 3% на 01.05.2019г.);
- ✓ Фокус только на Московском рынке и на наиболее динамичном и устойчивом сегменте – торговой недвижимости;
- ✓ Выигрышное расположение объектов вблизи станций метро;
- ✓ Гибкость в смене арендаторов в соответствии с покупательскими трендами;
- ✓ Стабильный гарантированный денежный поток;
- ✓ Партнерство с успешными ритейлерами и обеспеченность вложений недвижимостью.

Кредитный рейтинг «BBB+» от АКРА.

25.0 млрд руб.

Стоимость портфеля торговой
недвижимости

18 реализованных
девелоперских
проектов

430

арендаторов

36,7 млн.

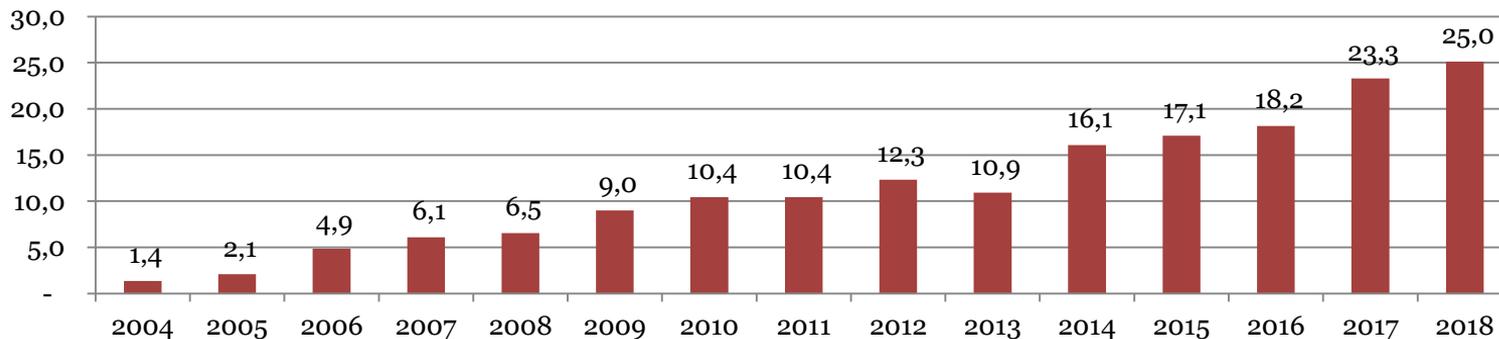
посетителей в год
+ 6% за 2018 год

12 действующих
торговых
центров в
собственности

3%

Уровень вакантности на
01.05.2019г.

Динамика стоимости портфеля торговой недвижимости



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

КЛЮЧЕВЫЕ АКТИВЫ

ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС АЭРОПОРТ



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 ПРАЖСКИЙ 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.

ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ДОХОДА -ВЕДУЩИЕ ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ И ЗАРУБЕЖНЫЕ ПРЕДСТАВИТЕЛИ РИТЕЙЛА И СФЕРЫ УСЛУГ



ПАРТНЕРСТВО И ПАКЕТНЫЕ СДЕЛКИ С ЛИДЕРАМИ РИТЕЙЛА

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - надежный долгосрочный арендодатель с 15-летней историей успеха

- Открытие первого в Москве магазина OBI со сроком долгосрочной аренды 15 лет.
- Долгосрочные контракты с европейскими лидерами ритейла: H&M (30 лет), Ашан (24 года) и другие.
- Российские штаб-квартиры известных зарубежных компаний: Panasonic, Elliott Group, Infobip, LEDVANCE.

Количество брендов – лидеров в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»:

3 x		5 x		2 x		2 x	
3 x		7 x		6 x		3 x	
2 x		2 x		3 x		2 x	

Наиболее долгосрочные договоры

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

Потребительский сектор

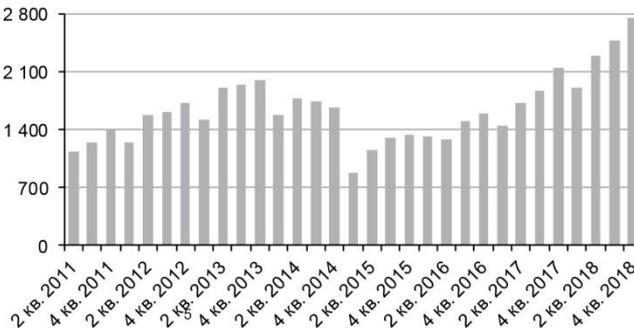
Темпы роста зарплат и розничного товарооборота замедлились



- Несмотря на то, что рост потребительских цен в январе-марте складывается несколько ниже прогнозов Банка России, инфляционные ожидания населения остаются на повышенном уровне, потребители проявляют осторожность и продолжают экономить.

- В первые три месяца 2019 года рост зарплат оказался самым низким с июля 2016 года. Это стало результатом высокой базы конца 2017 - начала 2018, когда были проиндексированы заработные платы госслужащих, а также низкой инфляции в начале прошлого года.

Объем выданных потребительских кредитов
млрд руб.



Источник: Росстат, ЦБ РФ

+1,8%

рост розничного
товарооборота, %/г
(1 кв. 2019)

+0,4%

рост реальных
зарплат, %/г
(1 кв. 2019)

+28%

%/г, рост
потребительских
кредитов
(4 кв. 2018)



Ставки аренды и свободные площади

Средние ставки аренды в торговых центрах стабильны

Доля свободных площадей и средняя ставка аренды



Доля свободных площадей и ставка аренды в ключевых торговых центрах



22 - 74
тыс. руб.
средняя ставка
аренды
(1 кв. 2019)

100 - 195
тыс. руб.
максимальная
ставка аренды
(1 кв. 2019)

2,2%
уровень вакансии
в ключевых ТЦ
(1 кв. 2019)

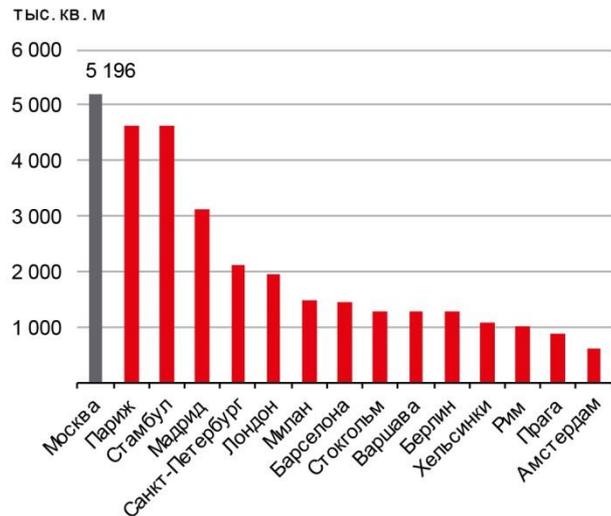
- В наиболее коммерчески успешных торговых центрах Москвы ставки аренды для помещений площадью 100 кв. м на первом этаже торговой галереи составляют от 100 до 195 тыс. руб./кв. м/год.
- Доля свободных площадей в ключевых ТЦ осталась на уровне 2,2%, что в основном вызвано освобождением площадей, до конца 2018 года занимаемых магазином «Стокманн» в ТЦ «Метрополис». К концу 2019 года мы ожидаем возвращения уровня вакансии на прежний уровень – около 1%.



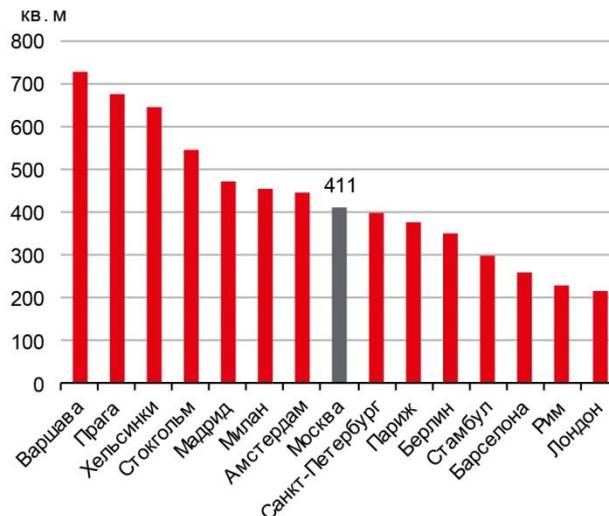
Международное сравнение

Высокий прирост торговых площадей в 2014-2016 годах поднял Москву на 1-е место по предложению среди городов Европы

Общий объем торговых площадей



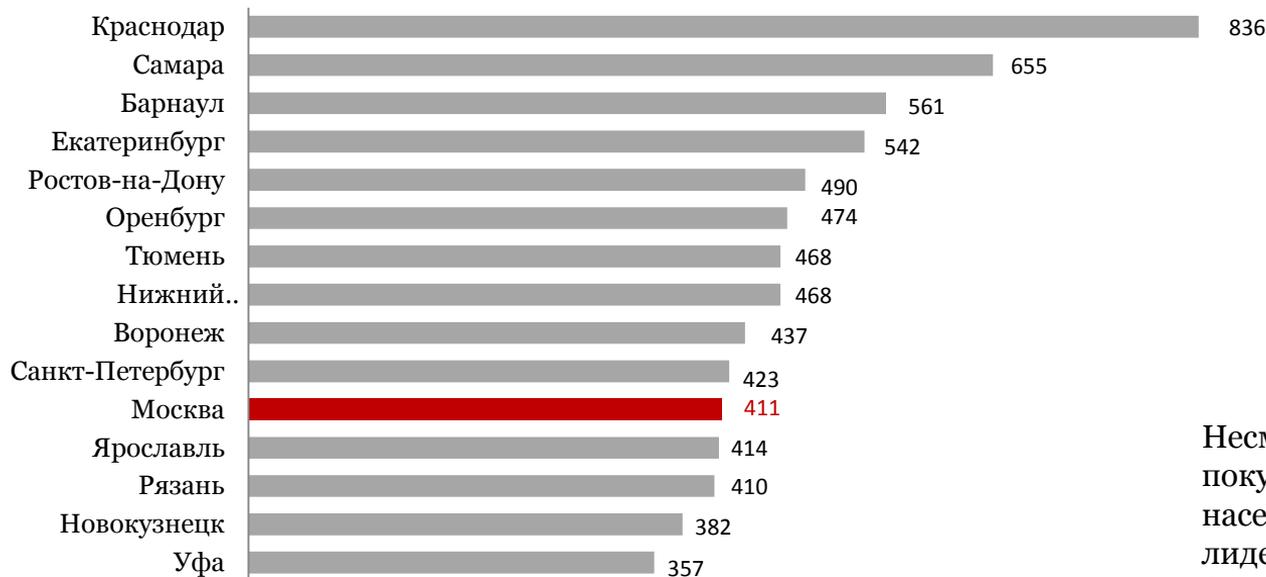
Объем торговых площадей на 1 000 жителей



1 место
по предложению

- Показатель насыщенности снизился в столице по причине отсутствия ввода качественных торговых площадей в 1 кв. 2019 и увеличения размера населения Москвы.

ОБЪЕМ ТОРГОВЫХ ПЛОЩАДЕЙ НА ТЫСЯЧУ ЖИТЕЛЕЙ В ГОРОДАХ РОССИИ



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

Несмотря на более высокую покупательную способность населения г. Москвы отстает от лидера рынка по этому показателю (г. Краснодар) более чем в 2 раза. Это свидетельствует о высоком потенциале этого рынка в будущем.

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.

Рост и развитие ритейла прежде всего в Москве и особенно в сфере общественного питания, сфере услуг и развлечений, ритейлового банкинга и др. может быть обеспечен только на новых или обновленных площадках, которые предоставляет в т.ч. наша компания. Ритейлеры платят и фиксированную аренду и % от выручки, что делает нас долгосрочным партнером ритейла и участником потребительского сектора.

В этих условия мы предлагаем **Инвестиционную программу редевелопмента (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 и ритейлера формат, улучшение операционной деятельности, повышение доходности, увеличения free cash flow, building robust balance sheet.

- ФПК «Гарант-Инвест» реализует «Программу **PE**»: это покупка и обновление не соответствующих современным требованиям торговых объектов и перевод их в новый, популярный для потребителя и арендатора формат, с целью повышения дохода и стоимости объекта.
- Таких объектов коммерческой недвижимости насчитывается в г.Москве более 300: это торговые объекты с удобным месторасположением и высоким трафиком, но уже не отвечающие требованиям ритейлеров и посетителей.
- «Программа **PE**» – это большой комплекс мероприятий, куда входит редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг и реконцепция торгового объекта.
- С помощью **PE** -НОВАЦИИ повышается статус торгового центра и увеличивается 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 приобретение объектов для редевелопмента.

PE –ДЕВЕЛОПМЕНТ vs ДЕВЕЛОПМЕНТ

Ре-новация
Ре-девелопмент
Ре-концепция

4-6 месяцев

Цена покупки и
редевелопмента

**70-120
тыс руб/м²**

Добавочная
стоимость

50% и более

Согласование
Проектирование
Строительство

3-5 лет

Цена девелопмента

**100-150
тыс руб/м²**

Добавочная
стоимость

от 0 - 10%

Мы покупаем:

- Действующие торговые центры в Москве, требующие реновации.
Площадь от 5 до 50 тыс. кв. м.
- Торговые объекты для модернизации и включения в сеть торговых центров «СМОЛЛ» – отдельностоящие здания и встроено-пристроенные объекты.
Площадь от 1 до 5 тыс кв. м.

Exit strategy: инвестиционная продажа торговых центров недвижимость после редевелопмента и раскрутки через 2-3 года после покупки и получения рентного дохода, в рынок или через ЗПИФ.

Фондирование:

- Рефинансирование и проектное финансирование крупных банков;
- Биржевые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»;
- Private equity, совместные инвестиции;
- ЗПИФ и другие инвестиционные продукты.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

www.com-real.ru