



Презентация

Апрель 2019 г.

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.

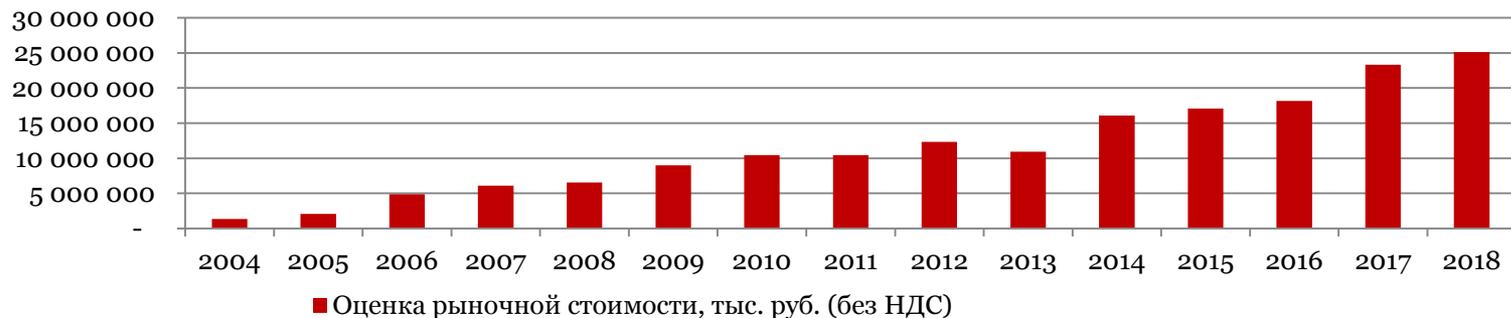
18 реализованных девелоперских проектов

430 арендаторов

12 действующих торговых центров в собственности

36,7 МЛН посетителей в год

Динамика стоимости профиля активов



АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ» СЕГОДНЯ



Оценка портфеля недвижимости, млн. руб. (без НДС)

ОБЪЕКТ	GVA кв. м	GLA кв. м	Оценка*
			31.12.2018 млн. руб.
ТК "ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ"	12 000	7 400	7 418
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	1 562
ТРК "ПРАЖСКИЙ ГРАД"	3 000	2 200	667
ТРК «Перово Молл»	13 500	7 500	866
6 объектов СРТЦ «Смолл»**	5 409	5 030	1 179
ИТОГО	127 409	76 130	25 044

18 реализованных
девелоперских
проектов

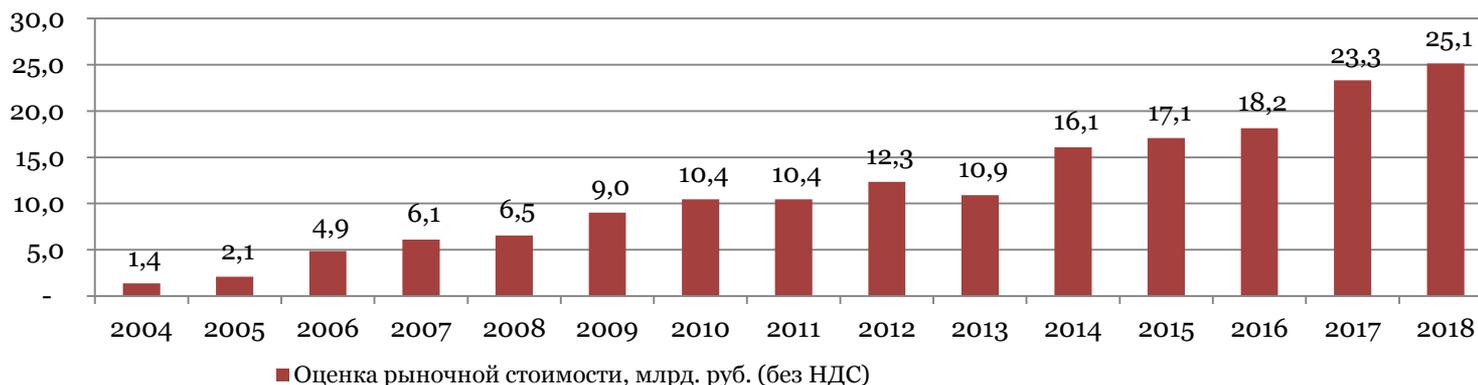
430
арендаторов

12 действующих
торговых
центров в
собственности

36,7млн
посетителей в год

*по отчету ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» ** по отчету ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности»

Динамика стоимости портфеля торговой недвижимости



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. Всего компания построила **еще 18 торговых и многофункциональных центров.**

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 2019 году более чем в 10 раз эксплуатируемые площади.

История более чем **15-летнего 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.

Структура



Направления деятельности:

- Инвестиции в девелопмент, редевелопмент и покупку коммерческой недвижимости;
- Девелопмент/строительство торговых центров;
- Редевелопмент, реновация и модернизация торговой недвижимости;
- Property management;
- Facility management;
- Брокеридж/сдача в аренду;
- Маркетинг;
- Социальная деятельность и GR.

Портфель коммерческой недвижимости в собственности:

95% торговые площади

5% офисные площади

Состав Совета директоров



Грецов
Андрей Анатольевич
Председатель
Совета директоров

Дата избрания
в Совет директоров – 06.08.2009 г.
(переизбран 17.09.2018 г.)

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

Дата избрания
в Совет директоров – 06.08.2009 г. (переизбран 17.09.2018 г.)

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 Минобрнауки России), специальность «Финансы и кредит».



Борисов
Александр Иванович
Независимый директор

Дата избрания
в Совет директоров – 17.09.2018 г.

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

Дата избрания
в Совет директоров – 21.05.2010 г.
(переизбран 17.09.2018 г.)

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

Дата избрания
в Совет директоров - 06.08.2009 г. (переизбран
17.09.2018 г.)

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

Дата избрания
в Совет директоров – 23.04.2018 г.
(переизбрана 17.09.2018 г.)

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.

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 создание 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 в Москве, 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: 36.7 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: 87% в рублях, 13% 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 объектов, 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 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 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 это: 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 заимствований 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:



ГАЗПРОМБАНК

(АО «Райффайзенбанк» - 1, 2 выпуск, Группа БКС – 3, 4, 5 выпуски, АО «Газпромбанк» - 5 выпуск)

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.

Основные направления стратегии

Стратегия и структура бизнеса

❑ Увеличение доходов от торговых центров, находящихся в собственности, за счет:

- ✓ Получения долгосрочного арендного дохода, с ежегодной индексацией 5-10%.
- ✓ Получение % с оборота ключевых арендаторов, помимо фиксированной ставки аренды (по принципу, что больше). Сезонное увеличение продаж, инфляция, увеличение потребительской активности и другие факторы увеличивают ежеквартальный арендный доход торговых центров.
- ✓ Получение дополнительного дохода от ротации арендаторов, в соответствии с наиболее эффективными профилями/сферами деятельности (Общепит вместо fashion и т.д.).
- ✓ Получение дополнительных доходов от реновации и модернизации торговых центров, как за счет увеличения посещаемости, так и за счет увеличения арендопригодных площадей.
- ✓ Получение дополнительных доходов от качества и количества маркетинговых мероприятий, event и социальных активностей.
- ✓ Получение повышенных доходов от пакетных сделок с арендаторами.
- ✓ Увеличение доли неарендных доходов торговых центров (реклама, услуги по техобслуживанию арендаторов, промо и др.)(Сегодня доля неарендных доходов – 6,59%, за рубежом средняя – 20%).

❑ Расширение портфеля недвижимости:

- ✓ Покупка торговых объектов с удачным месторасположением, но морально устаревших и не отвечающих современным требованиям с последующим их редевелопментом и увеличением посещаемости, дохода и стоимости объекта.
- ✓ Приобретение торговых центров совместно с партнерами/инвесторами и VIP клиентами. Финансирование – совместное. Управление, маркетинг, арендные отношения и др.– АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

❑ Получение дохода от управления недвижимостью:

- ✓ Услуги property management.
- ✓ Success fee от продажи объектов недвижимости после редевелопмента.
- ✓ Управленческие услуги для клиентов и партнеров ФПК «Гарант-Инвест» по asset and property management.

❑ **Снижение расходов/себестоимости.** За счет оптовых сделок с эксплуатационными компаниями, подрядчиками, а также повышения производительности труда, внедрение инноваций и повышение энергоэффективности и др.

ФАКТОРЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ И КОНКУРЕНТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА



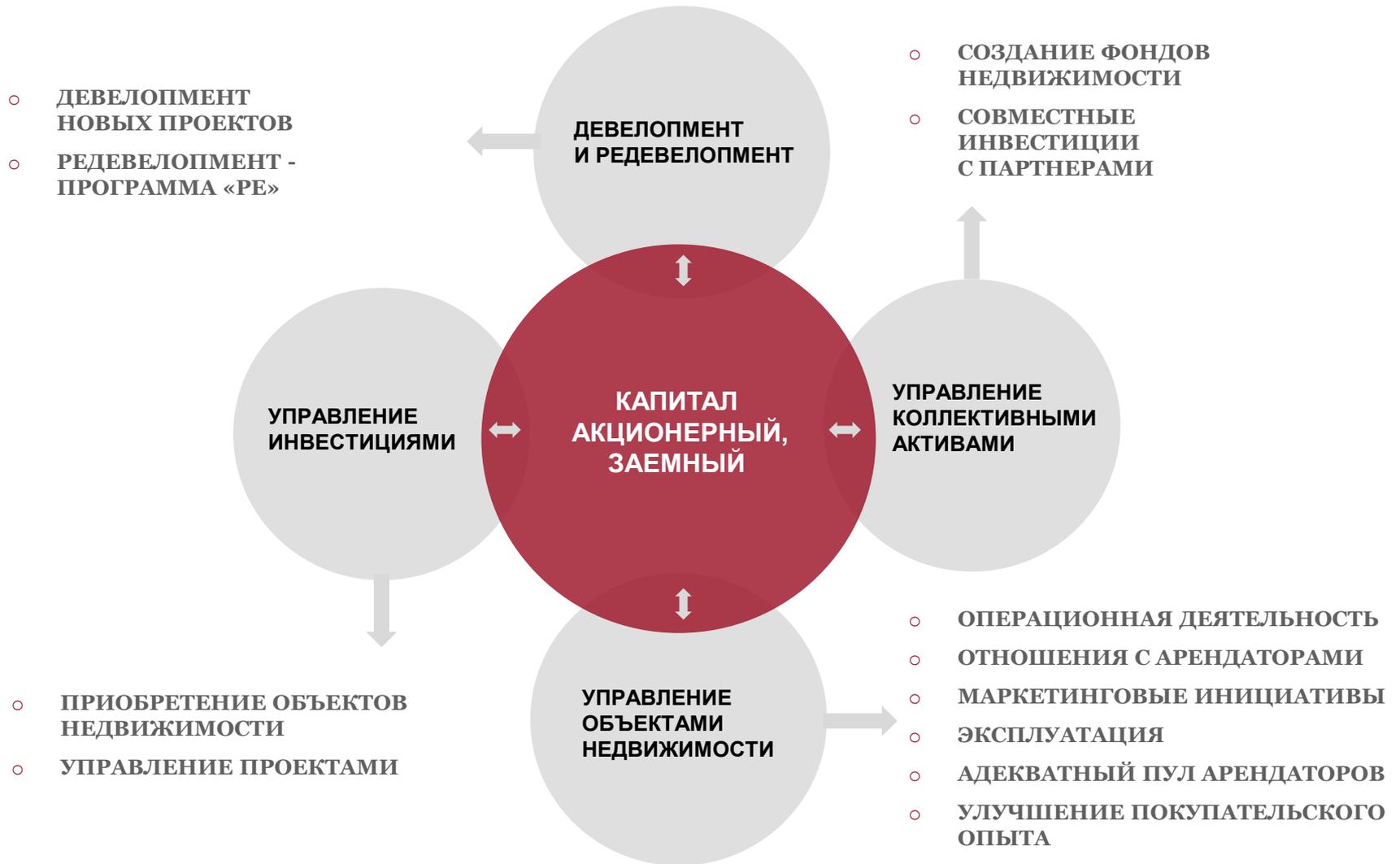
- 15-летний опыт в сфере девелопмента и управления недвижимостью, стабильный денежный поток, высокая конкурентоспособность.
- Портфель успешных объектов, в том числе одних из лучших в Москве, минимальный уровень вакантных площадей, арендные ставки и отраслевые показатели выше среднего по рынку.
- Уникальное 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.
- Эффективное управление объектами in-house.
- 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.

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 для получения 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 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.
- Эффективное управление объектами in-house.
- 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.

АКТИВЫ / ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС АЭРОПОРТ

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. ТРК «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», McDonalds, 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, OBI, 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, OBI, Гипермаркет «СТОЛПЛИТ ХОУМ», Adidas, Sport Point, Familia, McDonalds, 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, высококласное 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, #FARIII

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



ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС **Пражский Град**

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, BURGER KING

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 **20**

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



перовоМолл 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 центре «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 642тыс. руб. (2018 г.)
- Рыночная стоимость – 1 173 000 тыс. руб.

АКТИВЫ / ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ



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 01.01.19 **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.

Пакетные сделки с лидерами ритейла

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



Наиболее долгосрочные договоры



Основные арендаторы



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.

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