

ОПЕРАЦИОННЫЕ И ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ 2018



НАША МИССИЯ – ОБЕСПЕЧИТЬ В НАШИХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ НОВОЕ КАЧЕСТВО ШОПИНГА, РАЗВЛЕЧЕНИЙ, ПИТАНИЯ И ДОСУГА



Цели

- ✓ Удовлетворять спрос жителей мегаполиса на хороший шопинг, питание, услуги и социальное общение;
- ✓ Создавать качественную современную среду для ритейла;
- ✓ Обеспечивать долгосрочный потенциал роста стоимости бизнеса, увеличение денежного потока.

Конкурентные преимущества: операционный бизнес

- ✓ Потребительский сектор – один из самых стабильных и растущих, особенно в мегаполисах;
- ✓ 15-летняя история успеха и долгосрочные партнерские отношения с российскими и зарубежными ритейлерами;
- ✓ Диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакансией (3.52% на 31.12.2018 г.)
- ✓ Фокус только на московском рынке коммерческой недвижимости;
- ✓ Фокус на наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка – торговой недвижимости (95% портфеля – торговые площади);
- ✓ Выигрышное расположение объектов вблизи станций метро, оживленных транспортных артерий с высоким пешеходным потоком;
- ✓ Стабильный гарантированный денежный поток;
- ✓ Низкая концентрация операционного риска на [одного] арендатора;
- ✓ Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области проперти менеджмента, девелопмента и управления корпоративным долгом.

Конкурентные преимущества: кредитное качество

- ✓ Прозрачная структура собственности;
- ✓ Привлекательные условия кредитования от крупнейших банков под ставку ключевая +1 %-1,25% в рублях на срок 7-10 лет;
- ✓ Безупречная кредитная история и деловая репутация в течении 15 лет;
- ✓ Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2029 гг. (и опциями продления до 2030-2040 гг.);
- ✓ Кредитный рейтинг «BBB+» от АКРА;

Наши приоритеты и тактика управления портфелем

- ✓ Обеспечение растущего арендного дохода и стабилизированного потока от портфеля недвижимости;
- ✓ Инвестиции в активы со среднесрочной перспективой роста;
- ✓ Приоритет – сдача в аренду, продажа объектов при достижении пика дохода и стоимости;
- ✓ Гибкость в смене арендаторов в соответствии с покупательскими трендами – например, значительный рост общественного питания;
- ✓ Сохранение отраслевого и регионального фокуса: торговая недвижимость в Москве.

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

РП 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.

25.0 млрд руб.

Стоимость портфеля торговой
недвижимости

18 реализованных
девелоперских
проектов

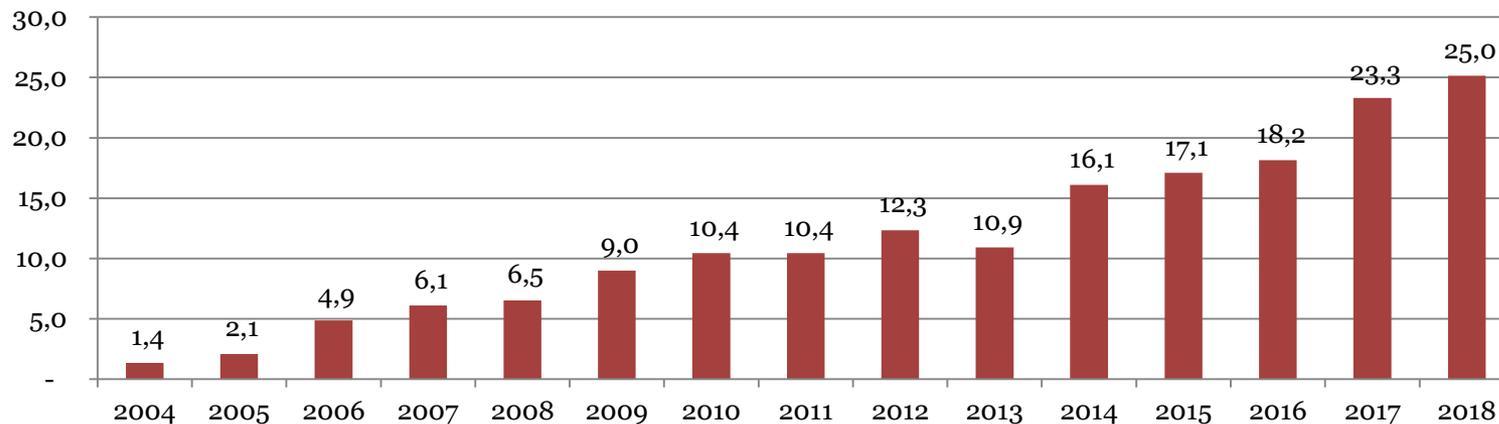
430
арендаторов

36,7 млн.
посетителей в год
+ 6% за 2018 год

12 действующих
торговых
центров в
собственности

3.52%
Уровень вакантности в конце 2018 г.

Динамика стоимости портфеля торговой недвижимости



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

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	

ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ДОХОДА



- ФПК «Гарант-Инвест» реализует «Программу **РЕ**»: 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 **РЕ**» – это большой комплекс мероприятий, куда входит редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг и реконцепция торгового объекта.
- С помощью **РЕ** -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.

РЕ – ДЕВЕЛОПМЕНТ vs ДЕВЕЛОПМЕНТ

Ре-новация	4-6 месяцев	Согласование	3-5 лет
Ре-девелопмент		Проектирование	
Ре-концепция		Строительство	
Цена покупки	70-120 тыс руб/м²	Цена девелопмента	100-150 тыс руб/м²
Добавочная стоимость	50% и более	Добавочная стоимость	от 0 - 10%

1 Оптимизация портфеля недвижимости

2 Повышение операционной эффективности

3 Финансовая стратегия: оптимизация структуры капитала

По текущему портфелю активов:

- Сохранение портфеля
- Увеличение выручки на **7-10%** в год (за счет повышения арендных ставок, замены арендаторов, индексации ставок, снижения вакантных площадей до **2,4%** в 2019 году, и до **1,65%** в 2020 году)

По новым активам:

- Приобретение портфеля недвижимости суммарной площадью не менее **100 000 кв. м.**, в том числе действующие торговые центры не менее 70 000 кв. м., развитие сети районных торговых центров «Смолл» не менее 30 000 кв.м.
- Проведение реновации приобретаемых активов в течение **4-6 месяцев**, с последующим повышением ставок аренды на **12-18%** за счет более эффективного управления и повышения инвестиционного качества активов, повышения посещаемости объектов минимум в 1,5-2 раза.
- Увеличение выручки на **10-15%** в год за счет реновации, повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации и снижения вакантных площадей.
- Приобретение, редевелопмент и реконцепция объектов недвижимости с последующей продажей, переводом в ЗПИФ или рефинансированием через 3 года (exit-in-cash strategy).

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ И СОБЫТИЯ 2018 ГОДА

- В 2018 г. «ФПК «Гарант-Инвест» отметило 25-летие своей деятельности, более 15 из которых финансово-промышленная корпорация инвестирует и управляет недвижимостью.
- В 2018 г. в рамках программы развития сети районных торговых центров «Смолл» приобретены 3 объекта торговой недвижимости. Общая площадь портфеля увеличилась до 127,1 тыс. кв.м.
- Приобретение новых объектов и модернизация действующих торговых центров позволили увеличить выручку на 9% по сравнению с 2017 годом.
- В 2018 году проведена реновация в 9 торговых центрах, заменено 12 якорных арендаторов, сдано в аренду 15,1 тыс. кв. м., заменены неэффективные арендаторы, снижена вакантность с 4,58 % (31.12.2017 г.) до 3,52% на 31.12.2018 г.
- В 2018 году существенно улучшилось качество долга компании:
 - ✓ Сбербанк России рефинансировал кредиты ООО «ТЦ Коломенский» и ООО «ТЦ Пражский Град» на общую сумму 1,4 млрд руб., срок кредитования - 10 лет.
 - ✓ Сбербанк России открыл ООО «СРТЦ» кредитную линию на сумму 0,5 млрд руб., срок кредитования – 10 лет.
 - ✓ Банк ВТБ открыл ООО «ГарантСтройИнвест» кредитную линию на сумму 3,1 млрд рублей, срок кредитования - 7 лет с возможностью продления до 10 лет.
- 27 августа 2018 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило 4-ый выпуск биржевых облигаций. Объем выпуска – 500 млн рублей, со сроком погашения через 2 года. Ставка купона - 12,00% годовых.
- 26 декабря 2018 года Аналитическое кредитное рейтинговое агентство (АКРА) присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» кредитный рейтинг ВВВ+(RU) с прогнозом «Стабильный» .

12 новых «якорей» за лето – осень 2018 г.

6 супермаркетов
«МИРАТОРГ»



2 магазина
«Детский мир»



familia

LC Waikiki

НАРАЩИВАНИЕ ПОРТФЕЛЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ АКТИВОВ

ОБЪЕКТ	GLA	Выручка 2018	Оценка* 31.12.2018
	кв. м	тыс. руб.	млн. руб.
ТК "ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ"	7 400	760 451	7 418
ТРК "МОСКВОРЕЧЬЕ"	17 300	730 480	5 950
ТЦ "РИТЕЙЛ ПАРК"	26 100	482 750	4 220
ТДК "ТУЛЬСКИЙ"	8 500	364 154	3 184
ТК "КОЛОМЕНСКИЙ"	2 100	155 168	1 562
ТРК "ПРАЖСКИЙ ГРАД"	2 200	98 211	667
ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»	7 500	67 759	866**
6 объектов СРТЦ «Смолл»	5 030	75 642	1 179**
ИТОГО	76 130	2 734 615	25 044



*по отчету ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль»

** по отчету ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности»

Период	2016	2017	2018	2019П	2020П	2021П	2022 П	2023П	2024П
Инвестиционная собственность (млн руб.)	18 153	22 310	25 044	28 978	31 797	34 181	36 322	38 037	39 223
Объем площадей (GLA) в собственности (тыс. кв. м.)	107	125	127	147	153	159	162	163	160

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ И ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ



Основные финансовые показатели за 2018 год по МСФО

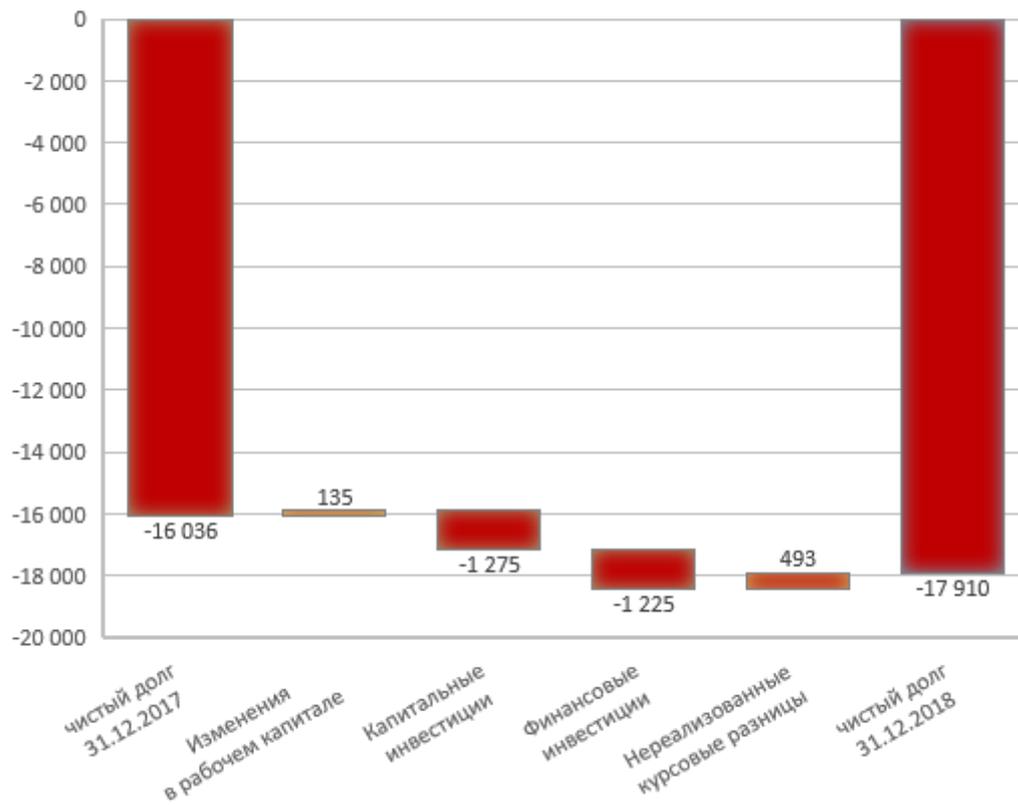
В 2018 г. выручка от аренды 2 735 млн. руб.	+9%	к показателю 2017 г.
Прочие операционные доходы 1 129 млн. руб.	+18%	к показателю 2017 г.
Валовая прибыль 3 375 млн. руб.	-13%	к показателю 2017 г.
ЕБИТДА 2 113 млн. руб.	-6%	к показателю 2017 г.
Стоимость портфеля объектов инвестиционной собственности 24 822 млн. руб.	+11%	к показателю на 31.12.2017
Чистый долг на 31.12.2018 г. 17 910 млн. руб.	+12%	к показателю на 31.12.2017
Чистые активы на 31.12.2018 г. 10 132 млн. руб.	+14%	к показателю на 31.12.2017

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ И ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Отчет о движении денежных средств. Анализ чистого долга

Чистый долг на 31.12.2017 г. 16 036 млн. руб.

ФАКТОРЫ РОСТА ЧИСТОГО ДОЛГА



В 2018 г. Чистый поток от операционной деятельности **1 288** млн. руб.

+222% к показателю 2017 г.

В 2018 г. Чистый поток от инвестиционной деятельности **(2 338)** млн. руб.

-34% к показателю 2017 г.

В 2018 г. Чистый поток от финансовой деятельности **1 090** млн. руб.

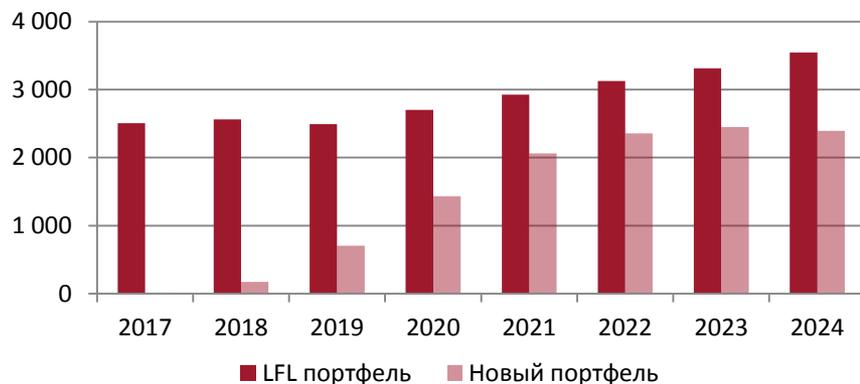
-66% к показателю 2017 г.

Чистый долг на 31.12.2018 г. 17 910 млн. руб.

ОСНОВНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ И ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

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

Динамика выручки, млн руб. (без НДС)



+42% рост выручки портфеля LFL (2017-2024гг)

Изменение чистого долга, млн руб.

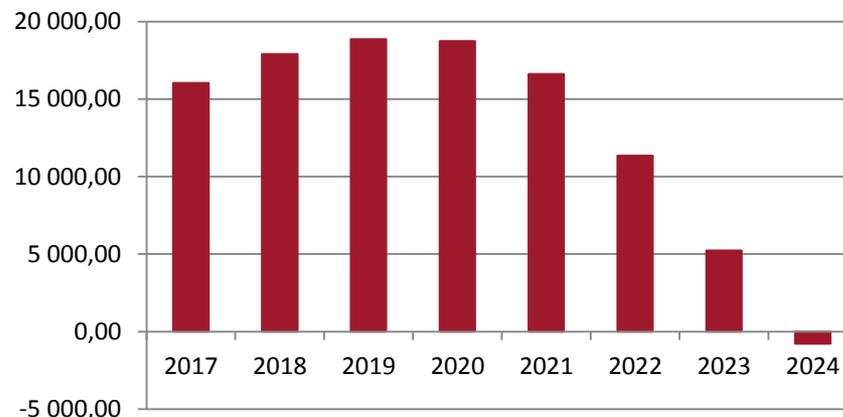
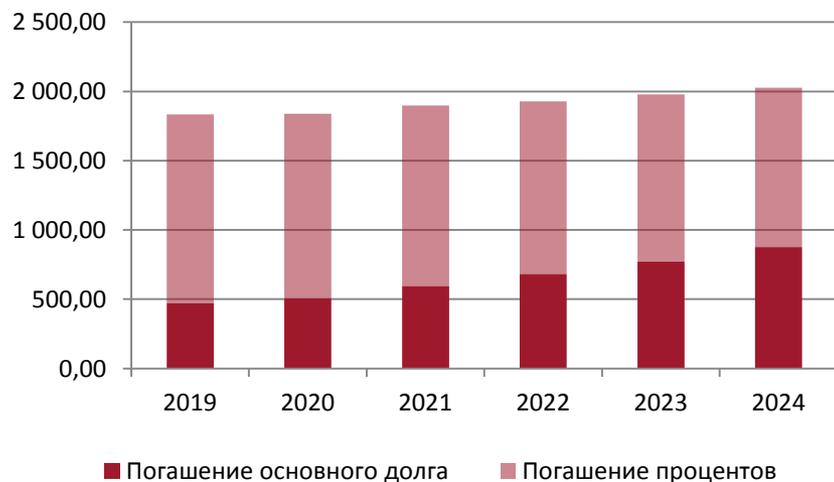
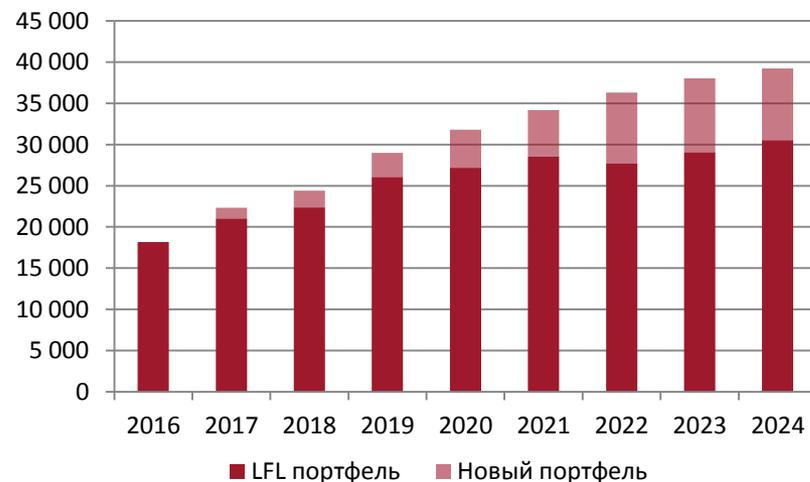


График погашения по кредитному портфелю, млн руб.

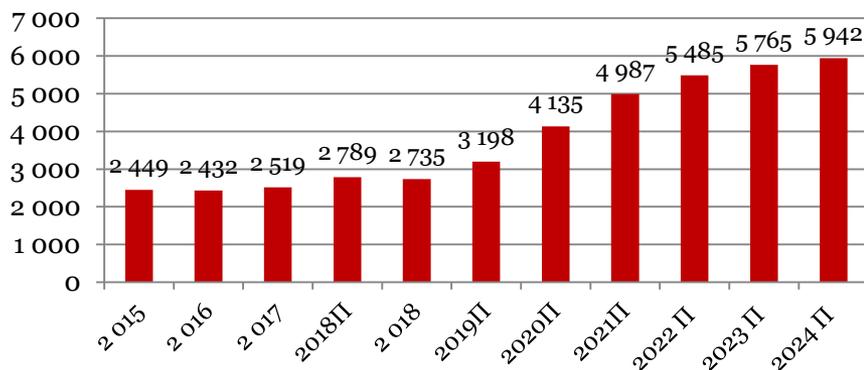


Динамика роста инвестиционного портфеля, млн руб.



+36% рост стоимости портфеля LFL (к 2018 году)

Динамика выручки по договорам аренды инвестиционной собственности, млн руб.



Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности имеет стабильную тенденцию роста, особенно значимым он становится с 2019 года

Основные факторы увеличения выручки:

- стабилизация экономики;
- изменение качества и уровня арендаторов;
- индексация арендных ставок;
- активная маркетинговая политика;
- существенное снижение вакантности лотов Торговых центров до 2,4% в 2019 году и 1,65% в 2020 году;
- Размещение в 2018г. 12 новых якорных операторов, таких как Супермаркет «Перекресток», «Детский мир», LC WAIKIKI, универсам Familia, ресторан McDonalds, а так же размещение в 6-ти Торговых центрах Супермаркетов «Мираторг».

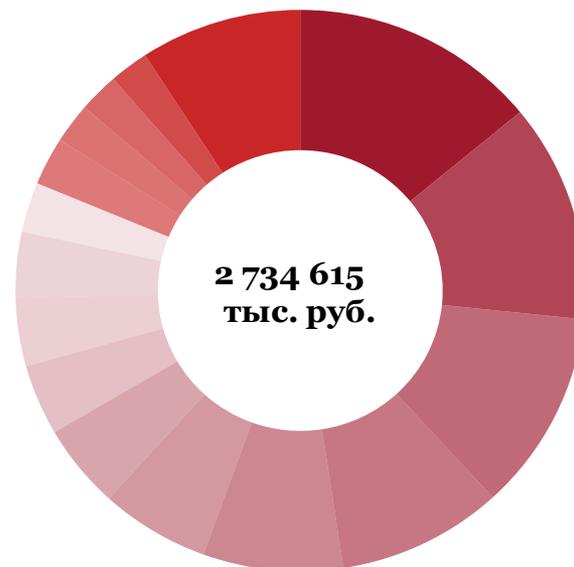
Все вышеперечисленные факторы уверенно позволяют прогнозировать устойчивый рост выручки в 2018 – 2024 гг.

Источник : выручка за 2016-2018 гг. по МСФО, 2019-2024 гг. по финансовой модели Компании

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОГО ДОХОДА (ВЫРУЧКИ) ПО ПРОФИЛЯМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРЕНДАТОРОВ

Профиль арендатора	Выручка 2018, млн. руб.	Доля в общей выручке, %
Рестораны и кафе	334,1	14,0%
Одежда, обувь, белье	300,1	12,6%
Продуктовый супермаркет	275,1	11,6%
Гипермаркет DIY	223,6	9,4%
Парфюмерия, косметика	189,1	7,9%
Офисные помещения	147,6	6,2%
Складские помещения	115,7	4,9%
Фудкорт	96,7	4,1%
Салоны сотовой связи	93,0	3,9%
Товары для здоровья	90,9	3,8%
Товары для дома	68,7	2,9%
Островная торговля	65,9	2,8%
Ювелирные изделия	55,1	2,3%
Услуги	54,2	2,3%
Спортивные товары	52,9	2,2%
Прочие*	218,5	9,2%

Доля в выручке по профилю арендатора, %



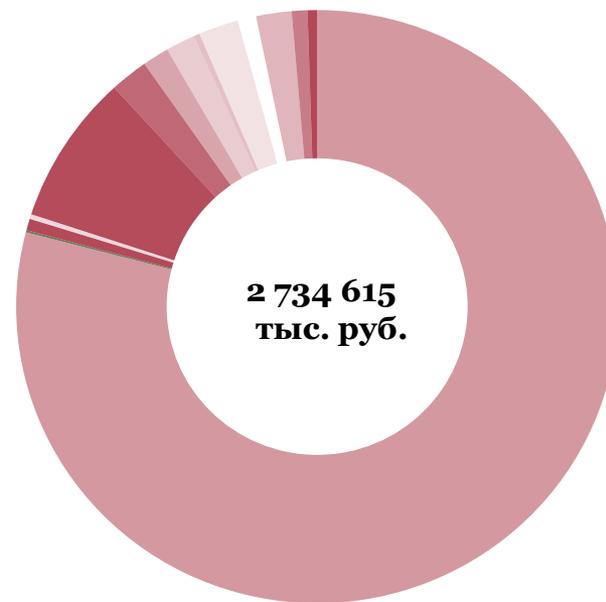
*включает арендную выручку арендаторов из следующих сегментов (в порядке убывания доли): банки (1.5%), аксессуары и подарки (1.3%), бытовую технику и электронику (1.2%) и др.

- Рестораны и кафе
- Одежда, обувь, белье
- Продуктовый супермаркет
- Гипермаркет DIY
- Парфюмерия, косметика
- Офисные помещения
- Складские помещения
- Фудкорт
- Салоны сотовой связи
- Товары для здоровья
- Товары для дома
- Островная торговля
- Ювелирные изделия
- Услуги
- Спортивные товары
- Прочие*

Распределение выручки 2018 г. по якорным арендаторам

Арендатор	Выручка 2018, млн. руб.	Доля оборота 1*, %	Доля оборота 2**, %
Familia	3 346,68	0,58%	0,12%
H&M	17 119,37	2,99%	0,63%
LC WAIKIKI	7 264,83	1,27%	0,27%
OBI	223 556,80	38,98%	8,18%
Panasonic	55 903,86	9,75%	2,04%
Адидас	39 058,82	6,81%	1,43%
АШАН	43 703,70	7,62%	1,60%
Детский мир	8 338,64	1,45%	0,30%
М-Видео	27 254,66	4,75%	1,00%
Перекресток	52 108,75	9,09%	1,91%
Сбербанк	22 999,28	4,01%	0,84%
Столплит	14 018,92	2,44%	0,51%

Соотношение «вклада» в выручку якорных и прочих арендаторов, %



*доля в выручке якорных арендаторов (573.5 млн.руб.)

** доля якорных арендаторов в общей выручке (2 734.6 млн.руб.)

- Выручка всех остальных арендаторов (79%)
- Familia (0,1%)
- H&M (0,6%)
- LC WAIKIKI (0,3%)
- OBI (8,2%)
- Panasonic (2%)
- Адидас (1,4%)
- АШАН (1,6%)
- Детский мир (0,3%)
- Мираторг (2,2%)
- М-Видео (1%)
- Перекресток (1,9%)
- Сбербанк (0,8%)
- Столплит (0,5%)

Категория якорных арендаторов достаточно диверсифицирована и доля арендной выручки (за исключением OBI) не превышает 11% от всей выручки якорных арендаторов.

Со всеми якорными арендаторами заключены долгосрочные договоры аренды, что позволяет прогнозировать стабильное получение и рост арендного дохода с учетом производимых ежегодно индексаций.

ТЕКУЩАЯ ВАКАНТНОСТЬ ПО ОБЪЕКТАМ В ПОРТФЕЛЕ И ПРОГНОЗ НА СРЕДНЕСРОЧНУЮ ПЕРСПЕКТИВУ



Загрузка площадей по АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест" на 31.12.2017г.

31.12.2017	торговая			офисная			складская			ИТОГО		
	всего	сдано	свободно	всего	сдано	свободно	всего	сдано	свободно	всего	сдано	свободно
ТДК "Тульский"	2 902	2 746	156	5 509	4 721	788	199	199	0	8 609	7 665	944
СМОЛЫ	2 541	2 424	117	0	0	0	0	0	0	2 541	2 424	117
ТК "Галерея Аэропорт"	7 215	6 909	306	75	75	0	80	80	0	7 370	7 063	306
ТРК "Москворечье"	17 726	16 290	1 436	93	93	0	85	85	0	17 903	16 467	1 436
ТЦ "Коломенский"	2 165	2 165	0	26	26	0	209	209	0	2 400	2 400	0
ТРК "Пражский Град"	2 278	1 998	280	29	29	0	231	231	0	2 537	2 257	280
ТЦ "Ритейл Парк"	26 099	26 008	91	84	84	0	1 643	1 643	0	27 826	27 735	91
ИТОГО	60 925			5 814						69 186	66 012	3 174
							Итого вакантность			4,59		

Загрузка площадей по АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест" на 31.12.2018г.

31.12.2018	торговая			офисная			складская			ИТОГО		
	всего	сдано	свободно	всего	сдано	свободно	всего	сдано	свободно	всего	сдано	свободно
ТДК "Тульский"	2 902	2 902	0	5 509	5 509	0	199	199	0	8 609	8 609	0
СМОЛЫ	3 623	3 390	233	0	0	0	0	0	0	3 623	3 390	233
ТК "Галерея Аэропорт"	7 215	7 036	179	75	75	0	80	80	0	7 370	7 191	179
ТРК "Москворечье"	17 726	16 108	1 618	93	93	0	85	85	0	17 903	16 285	1 618
ТЦ "Коломенский"	2 165	2 165	0	26	26	0	209	209	0	2 400	2 400	0
ТРК "Пражский Град"	2 278	2 278	0	29	29	0	231	231	0	2 537	2 537	0
ТРК "Перово Молл"	5 474	5 318	156	565	152	413	29	29	0	6 068	5 499	569
ТЦ "Ритейл Парк"	26 099	26 008	91	84	84	0	1 643	1 643	0	27 826	27 735	91
ИТОГО	67 481			6 379						76 336	73 646	2 690
							Итого вакантность			3,52		

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