

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости - современными высокочастотными торговыми и многофункциональными центрами в Москве, которые посещают более 35 миллионов человек в год. Многолетняя стабильность деятельности обеспечивается устойчивым денежным потоком от более чем 430 арендаторов – ведущих зарубежных и российских брендов. Компания демонстрирует постоянный рост, за 7 лет выручка увеличилась в 2,4 раза, стоимость активов в портфеле компании за 15 лет выросла в 20 раз.

Цели, задачи и приоритеты Инвестиционной программы

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, увеличение free cash flow, Building robust balance sheet (программа редевелопмента и реновации «РЕ»).

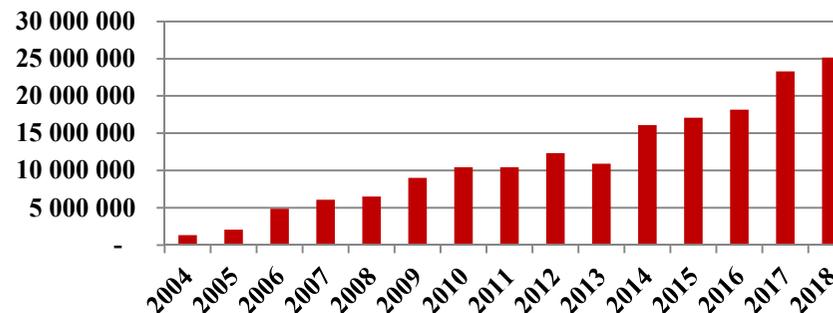
По текущему портфелю активов:

- Сохранение портфеля.
- Увеличение выручки на 7-10% в год, за счет повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации, 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 – 70 000 кв. м., развитие сети районных торговых центров (СРТЦ) и приобретение объектов street-retail – 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 в 1,5-2 раза.
- Увеличение выручки на 10-15% в год после 2018 года за счет реновации, повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации и снижения вакантных площадей.
- Приобретение, редевелопмент и реконцепция активов в течение 3 лет с последующей продажей.
- IRR программы после продажи объектов до конца 2022 года – 25-30%, с учетом рентного дохода и upside от реновации и всех факторов роста стоимости портфеля недвижимости.

Развитие портфеля недвижимости ФПК «Гарант-Инвест»



- 18 реализованных проектов
- 13 объектов в собственности
- 12 действующих ТЦ в Москве
- 95% торговых площадей
- 5% офисных площадей
- Более 36,7 млн. посетителей в год
- Более 430 арендаторов

Выручка:

• 2,74 млрд. руб. (+4% в 2017 году и +9% в 2018 году)

Площадь активов:

127,4 тыс. кв. м. (+15% в 2017 году и +2% за 2018 год)

Стоимость инвестиционной собственности:

24,6 млрд. руб. (без НДС), (+23% в 2017 году и + 10 % 2018 год)

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ И ФИНАНСИРОВАНИЯ					
млн. руб.	2019	2020	2021	2022	Итого
Инвестиции	4 300	3 300	2 800	800	11 200
Облигационные займы	3 700	-	-	-	3 700
Банковское кредитование	-	2 400	-	-	2 400
Собственные средства	600	900	2 800	800	5 100
Итого	4 300	3 300	2 800	800	11 200

КЛЮЧЕВЫЕ АКТИВЫ



ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
АЭРОПОРТ



ТК «Галерея Аэропорт»
м. Аэропорт
Общая площадь – 12 000 кв. м.
Оценка (31.12.2018) – 7 418 млн.руб.

МОСКВОРЕЧЬЕ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Москворечье»
м. Каширская
Общая площадь – 30 000 кв. м.
Оценка (31.12.2018) – 5 950 млн.руб.

РП Ритейл Парк
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Ритейл Парк»
м. Варшавская
Общая площадь – 47 000 кв. м.
Оценка (31.12.2018) – 4 220 млн.руб.

перово молл
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»
м. Перово и Новогиреево
Общая площадь – 13 500 кв. м.
Оценка (31.12.2018) – 866 млн.руб.

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ



ТДК «Тулский»
м. Тульская
Общая площадь – 13 300 кв. м.
Оценка (31.12.2018) – 3 184 млн.руб.

КОЛОМЕНСКИЙ
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТК «Коломенский»
м. Коломенская
Общая площадь – 3 200 кв. м.
Оценка (31.12.2018) – 1 562 млн.руб.

ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС
ПРАЖСКИЙ ГРАД



ТРК «Пražский Град»
м. Пражская
Общая площадь – 3 000 кв. м.
Оценка (31.12.2018) – 667 млн.руб.

Сеть районных торговых центров
Смолл



Сеть районных торговых центров «Смолл»
6 объектов
Общая площадь – 5 400 кв. м.
Оценка (31.12.2018) – 1 179 млн.руб.