



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – основной бизнес и активы Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест», которая устойчиво работает на протяжении 29 лет.



28,5 млрд рублей

стоимость
портфеля недвижимости



430

арендаторов



18

реализованных
девелоперских проектов



36,5 млн

посетителей в год



16

объектов
в собственности



13

действующих
торговых центров

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости и реализует качественные девелоперские/редевелоперские проекты.

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

В рамках стратегии развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» расширяет и улучшает портфель недвижимости, строит и приобретает торговые и многофункциональные центры в Московском регионе.

Инвестиционная идея

Несмотря на геополитический и экономический кризисы - потребительский сектор Москвы не только устойчив, но и показывает рост и развитие. Наблюдается положительная динамика посещаемости, выручки и сокращения вакантных площадей в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест», формат которых показывает наибольшую кризисоустойчивость.

На фоне снижения доходности по многим финансовым инструментам и восстановления потребительского спроса, возвращается повышенный интерес к инвестициям в коммерческую недвижимость, прежде всего, со стороны частных инвесторов и банков.

Основные драйверы роста:

- ✓ Масштабное строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом, одновременное строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья.
- ✓ Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена МЦК и МЦД – появляются новые участки для строительства ТЦ, которые необходимы в качестве инфраструктуры.
- ✓ На фоне минимизации строительства новых торговых центров и восстановления потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов, как следствие, увеличение рыночной стоимости объектов.
- ✓ Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла, особенно в Мегалополисах, в т.ч. в Москве, и его потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости.
- ✓ Перераспределение потребителей из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности.
- ✓ Рост инфляции оказывает максимально положительный эффект именно на потребительский сектор, т.е. ритейлеров/арендаторов и торговые центры.

Приоритетами для нас являются:

- ✓ Расширение портфеля недвижимости за счет девелопмента, нового строительства и покупки объектов для редевелопмента.
- ✓ Обеспечение постоянно растущего арендного дохода на основе устойчивых партнерских отношений с арендаторами.
- ✓ Инвестиции в активы, гарантирующие максимальную защиту капитала и его рост в среднесрочной и долгосрочной перспективе.
- ✓ Максимальная эффективность и успешность (оптимальный размер, премиальная локация, максимальная выручка и посещаемость на 1 кв.м. и др.).

Наша инвестиционная деятельность в сфере коммерческой недвижимости направлена на привлечение заемного и акционерного капитала (private equity) для создания добавленной стоимости и получения стабильного долгосрочного денежного потока/дохода.

Миссия и стратегия

Наша миссия для потребителей - обеспечить в наших торговых центрах новое качество шопинга, услуг, развлечений, питания, досуга и социального общения.

Наша миссия для инвесторов и партнеров – обеспечить устойчивое развитие, стабильность и надежность даже в условиях максимальной внешней нестабильности.

Цели:

- ✓ Удовлетворять спрос жителей мегаполиса на качественный шопинг, развлечения, питание, услуги, досуг и социальное общение. Создавать качественную современную среду для сетевого ритейла.
- ✓ Усиливать каналы продаж сетевого ритейла, создавая существенную конкуренцию on-line продажам.
- ✓ Обеспечивать долгосрочный рост стоимости бизнеса и стабильный денежный поток в течение многих лет.
- ✓ Обеспечить максимальную кризисоустойчивость и минимальную волатильность финансовых показателей.

Наши приоритеты и стратегия управления портфелем:

- ✓ Выбор наиболее эффективных форматов и реализации самых современных трендов в недвижимости и на рынке.
- ✓ Обеспечить рост арендного дохода и стабилизированного потока от портфеля недвижимости.
- ✓ Инвестиции в активы со среднесрочной перспективой роста и доходностью не менее 20% годовых.
- ✓ Приоритеты: рост стоимости за счет девелопмента и редевелопмента, аренда (долгосрочный доход) или продажа объекта (разовый доход, существенное улучшение финансовых показателей).
- ✓ Гибкость и оперативность в смене арендаторов в соответствии с покупательскими трендами: - например, значительный рост общественного питания и сферы услуг, вместо магазинов одежды.
- ✓ Сохранение отраслевого и регионального фокуса: торговая и многофункциональная недвижимость в Московском регионе.

Факторы кризисоустойчивости и конкурентоспособности

Конкурентные преимущества: операционный бизнес

- ✓ Потребительский сектор - один из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающихся и растущих, особенно в мегаполисах.
- ✓ Track record - 29 лет в бизнесе, 20 лет в девелопменте и управлении, долгосрочные партнерские отношения с российскими и зарубежными ритейлерами.
- ✓ Диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью. Низкая концентрация операционного риска на одного арендатора.
- ✓ Фокус только на Московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка – ритейле и сфере услуг.
- ✓ Выигрышное расположение объектов около метро, на транспортных узлах и вблизи жилых домов. Высокий пешеходный трафик.
- ✓ Размер объектов (5-50 тыс.кв.м.) и количество лотов для аренды (40-120 в каждом ТЦ) гарантирует близкую к 100% постоянную заполняемость арендаторами.
- ✓ Стабильный денежный поток и успешная консервативная инвестиционная программа.
- ✓ Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента/редевелопмента и управления капиталом.

Конкурентные преимущества: кредитное качество

- ✓ Прозрачная структура собственности.
- ✓ Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом.
- ✓ Привлекательные условия кредитования от крупнейших банков по ставке: ключевая ЦБ РФ +1,5% в рублях, на срок 7-10 лет.
- ✓ Безупречная кредитная история и деловая репутация на протяжении 29 лет.
- ✓ Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2031 гг. (и опциями продления до 2032-2036 гг) и возможностью рефинансирования с получением 1,5-2 млрд руб.
- ✓ Успешная программа биржевых облигаций: размещено 11 выпусков на общую сумму 14 млрд. руб., погашено 5 выпусков. Общий объем погашения облигаций и выплаты купонов 10,3 млрд. руб.
- ✓ Компания имеет кредитный рейтинг BBB (RU) от НРА, BBB - (RU) от АКРА, прогноз «Стабильный».
- ✓ Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. На Московской Бирже торгуются два выпуска зеленых облигаций Компании, планируется размещение 3-го выпуска.
- ✓ Стабильные, долгосрочные и взаимовыгодные отношения с банками-кредиторами: Газпромбанк, ПСБ, Сбербанк, ВТБ, Экспобанк, Банк Финсервис и др.

Ключевые активы

ГАЛЕРЕЯ
ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
АЭРОПОРТ

МОСКВОРЕЧЬЕ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

РП
РИТЕЙЛ ПАРК
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

ПЕРОВО МОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ



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

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

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

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

ТДК «Тул'sкий»
м. Тульская
Общая площадь – 13 300 кв. м.

КОЛОМЕНСКИЙ
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС
ПРАЖСКИЙ ГРАД

Сеть районных торговых центров
СМОЛЛ

WESTMALL

Многофункциональное
здание в центре
Москвы



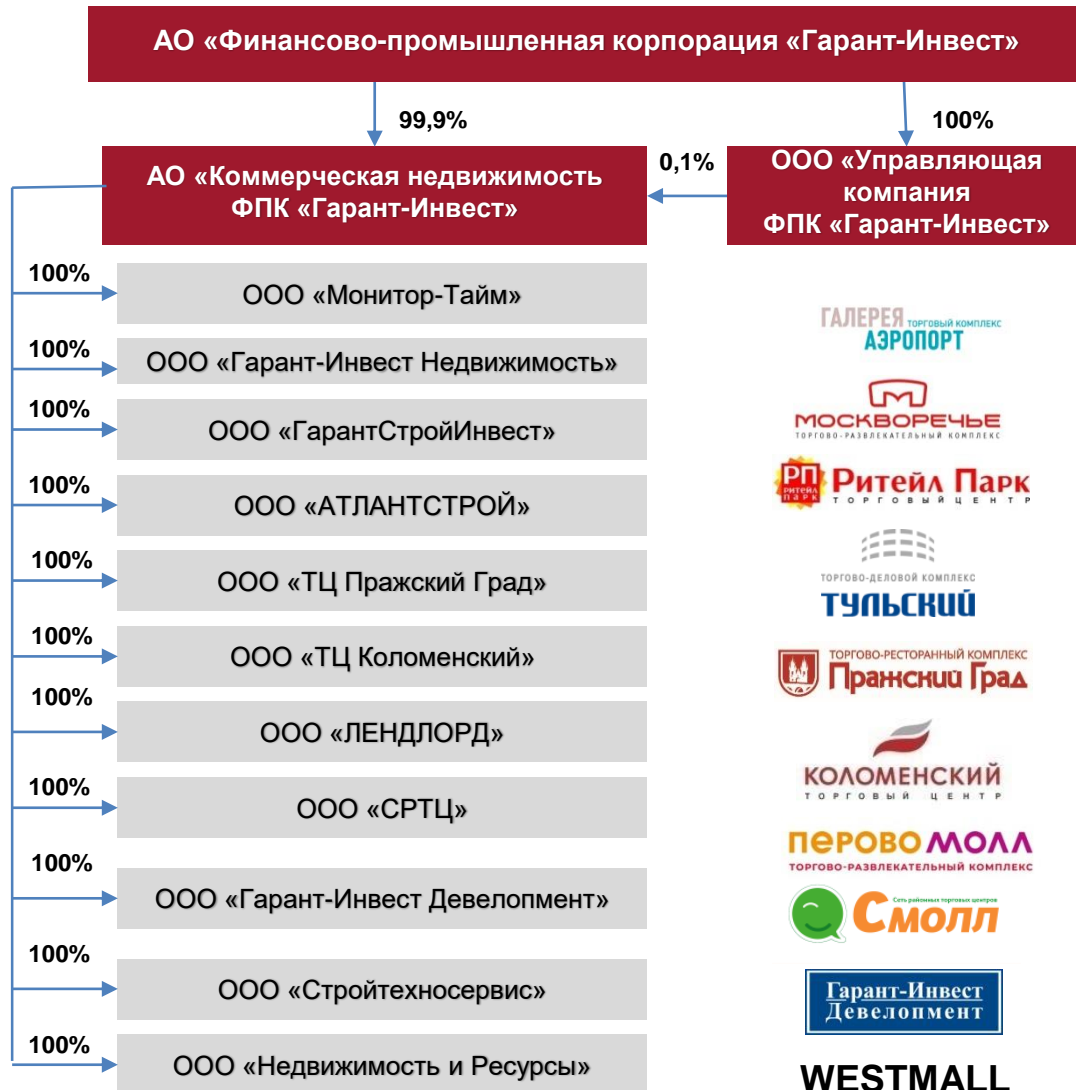
ТЦ «Коломенский»
м. Коломенская
Общая площадь – 3 200 кв. м.

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

Сеть районных торговых
центров «Смолл», 6 объектов
Общая площадь – 4169 кв. м.

МФК WESTMALL
м. Аминьевская
Общая площадь – 28 000 кв. м.

1-й Колобовский переулок, 19,
м. Цветной Бульвар



Акционерная структура АО ФПК «Гарант-Инвест»:

- Контролирующий акционер - Панфилов А.Ю.
- 12 миноритарных акционеров с долями 11% и менее, не оказывающих влияния на операционную деятельность.

Направления деятельности:

- Владение и управление портфелем коммерческой недвижимости;
- Инвестиции в девелопмент, покупку и редевелопмент коммерческой недвижимости;
- Девелопмент/строительство торговых и многофункциональных центров;
- Редевелопмент/реновация и модернизация торговой недвижимости;
- Property management;
- Facility management;
- Брокеридж/сдача в аренду;
- Маркетинг; B2B2C;
- ESG и зеленые технологии;
- Социальная деятельность и GR.

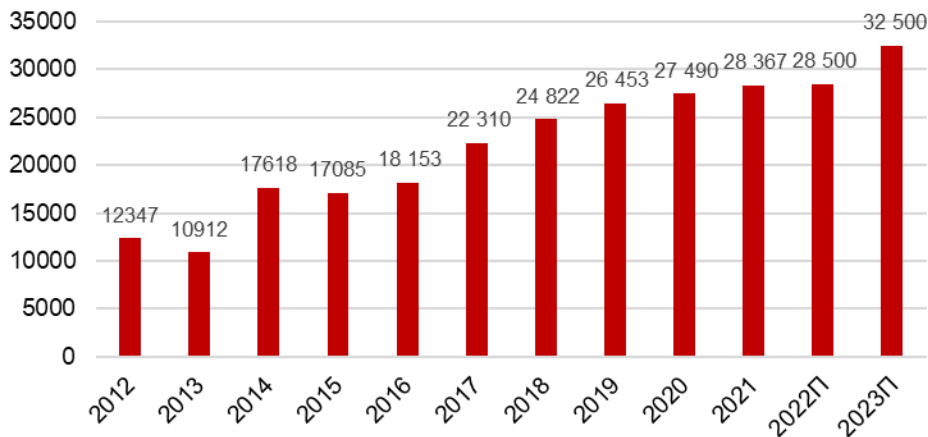
Портфель коммерческой недвижимости в собственности:

95% торговые площади

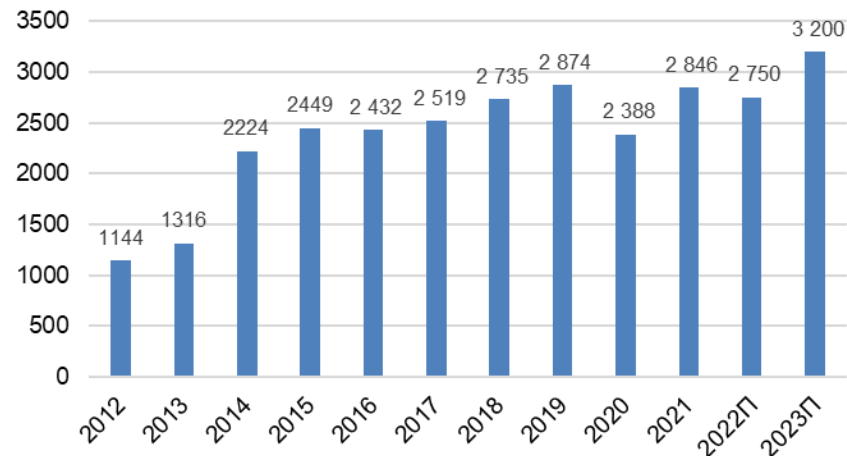
5% офисные площади

Финансовые показатели

Динамика стоимости портфеля недвижимости, млн. руб.

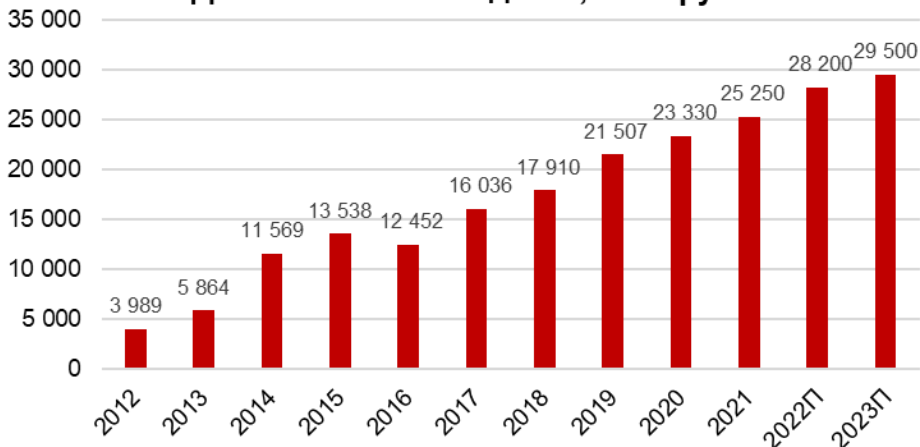


Динамика выручки, млн. руб.



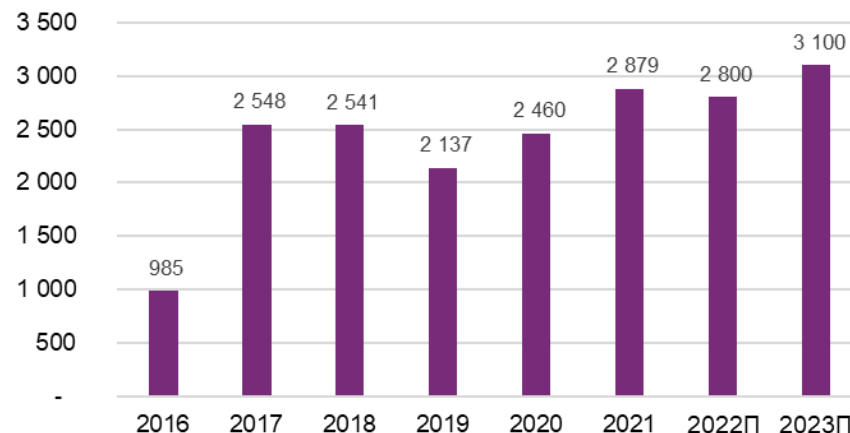
Рост в 2022 г. с учетом строительства нового многофункционального центра.

Динамика чистого долга, млн. руб.



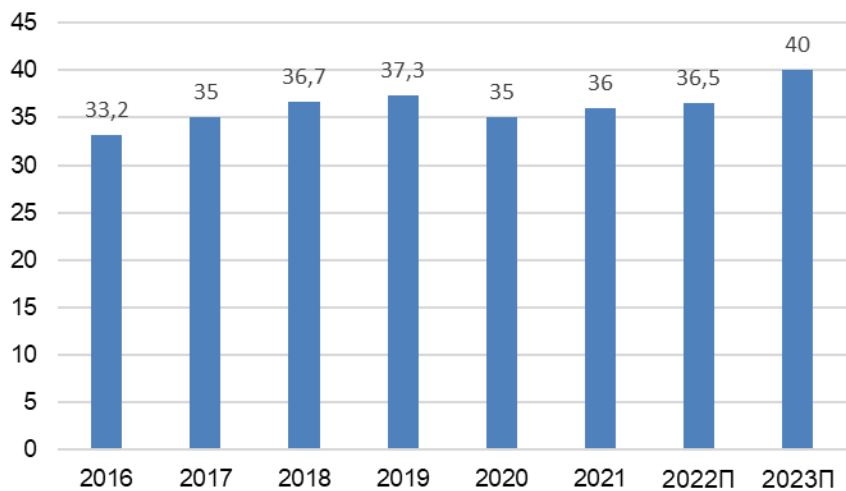
Рост в 2022 г. связан с финансированием строительства нового многофункционального центра.

ЕБИТДА, млн. руб.

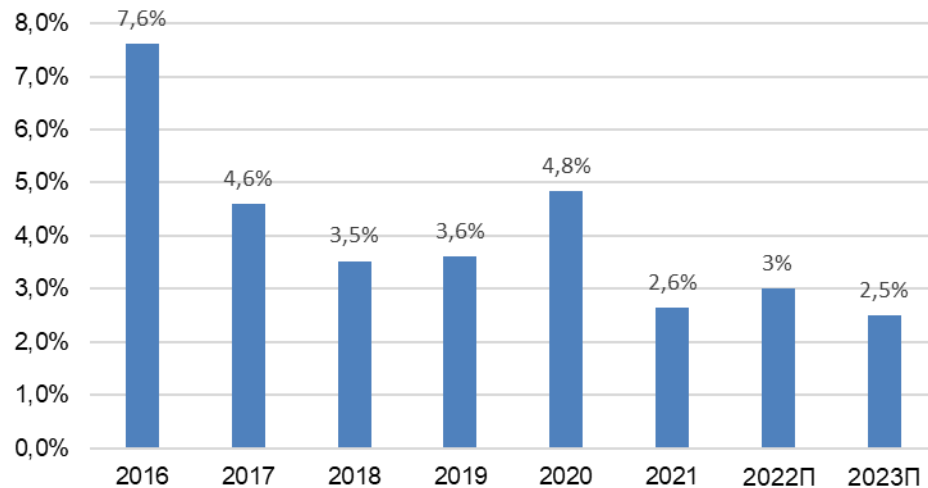


Операционные показатели

Посещаемость, млн. чел./год



Вакантность, %





АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует «Программу РЕ». Эта Программа предусматривает модернизацию как существующих объектов, так и приобретение, реновацию несоответствующих современным требованиям торговых объектов, повышение их популярности среди покупателей и арендаторов, улучшение операционных и финансовых показателей и инвестиционной привлекательности. Таких объектов коммерческой недвижимости насчитывается в Москве более 300: это торговые объекты с удобным месторасположением и высоким трафиком, но уже не отвечающие требованиям ритейлеров и посетителей.

«Программа РЕ» включает в себя большой комплекс мероприятий, таких как редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг, реконцепция торгового объекта и др. С помощью РЕ-новации повышается статус торгового центра и увеличивается его привлекательность как для арендаторов, так и для посетителей, в следствии чего увеличивается доход и стоимость объекта.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает: уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей, совершенными сделками по покупке объектов для редевелопмента и имеет несколько успешно реализованных кейсов по редевелопменту как ранее построенных торговых центров, так и приобретенных.



PM

20-летний опыт Property management – управления торговыми и многофункциональными центрами позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов, которые представлены магазинами и ресторанами 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 состав арендаторов подлежит постоянному мониторингу и оптимизации.

Сотрудники АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеют уникальный опыт работы в области управления торговыми и многофункциональными центрами, а также заслуженную позитивную репутацию в профессиональном сообществе, это позволяет компании эффективно управлять значительным количеством объектов коммерческой недвижимости.

Понимание рынка, многолетний опыт и устойчивые отношения с ритейловыми компаниями в сочетании с внедрением инновационных решений Prop Tech дают возможность предоставлять услуги по Property management сторонним владельцам торговых центров наиболее эффективно.

**PROP
TECH**

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» последовательно внедряет комплекс современных инноваций при управлении торговыми и многофункциональными центрами и развивает digital проекты в сфере недвижимости.

Компания реализует 6 направлений Prop Tech:

1. Smart center (умное здание, диспетчеризация, автоматизация в т.ч. операционных процессов, сокращение ресурсопотребления и др.).
2. Маркетплейс (платформа для продажи товаров и услуг арендаторов, сайт-витрина, цифровой универмаг и др.).
3. B2B2C (совместно с арендаторами: цифровой маркетинг и реклама indoor/outdoor, click&collect, коммуникации с посетителями, в т.ч. потенциальными, SEO продвижение, push-уведомления и др.).
4. Услуги для посетителей (интерактивная навигация, 3D-туры, чат боты, зарядные устройства в лаундж зонах, умная парковка, электронная справочная служба, бронирование ресторанов и др.).
5. Автоматизация всех арендных процессов (CRM, электронный сервис для арендаторов, личный кабинет и др.).
6. Digital маркетинг.

Во всех торговых центрах ФПК «Гарант–Инвест» реализованы современные цифровые технологии, которые постоянно совершенствуются.

Эффективность арендных отношений

Выигрышное расположение торговых центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и качество управления недвижимостью позволяют удерживать арендные ставки существенно выше средних по рынку, а вакантность существенно ниже среднего.

Состав арендаторов — это ключевой фактор успеха торгового центра. Компания предъявляет к арендаторам определенные требования, главное из которых — соответствие концепции торгового центра. Более 80% площадей в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» занимают сетевые арендаторы, на которых приходится 86% всей арендной выручки. Эффективность и более высокая доходность обеспечивается в том числе за счет пакетных/портфельных сделок с лидерами ритейла.

Количество магазинов/ресторанов в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» от ведущих российских и зарубежных брендов (пакетные/портфельные сделки):

8 x		4 x		2 x		2 x		2 x	
5 x		3 x		2 x		2 x		2 x	
4 x		2 x		2 x		2 x		2 x	

Наиболее долгосрочные договоры:

	24 года		15 лет		15 лет		15 лет		11 лет
	10 лет		10 лет		10 лет		10 лет		10 лет

Основные успешные арендаторы – российские и международные бренды (всего более 430)



Рынки капитала. Биржевой эмитент - АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» продолжает работу на рынках капитала и постепенную трансформацию в публичную компанию.

Успешно реализуется программа биржевых облигаций: размещено 11 выпусков на общую сумму 14 млрд. руб., погашено 5 выпусков. Общий объем погашения облигаций и выплаты купонов 10,3 млрд. руб.

Биржевые облигации размещаются для:

-увеличения портфеля недвижимости за счет приобретения объектов и строительства;

-реализации инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»);

-девелопмента многофункциональных и торговых центров;

-реновации и модернизации существующих объектов;

-пополнения оборотного капитала;

-рефинансирования долгового портфеля.

Общий объем привлеченных средств через Программу облигаций составляет 1/3-1/4 всех заемных средств Компании, при этом основные объемы заимствований - кредиты Сбербанка, ВТБ, Газпромбанка, Промсвязьбанка сроком на 7-10 лет.

В настоящее время на Московской бирже торгуется 6 выпусков облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», включая 2 зеленых.

5 выпусков полностью обслужены и погашены в 2019, 2020 и 2021 годах.

ПРОГРАММА БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ

Эмитент	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Форма выпуска	программа биржевых облигаций
Срок программы	бессрочная
Объем программы	15 млрд руб.
Организаторы выпусков	BCS Global Markets, ООО «УНИВЕР Капитал», «Газпромбанк» (АО), ООО ИК «Фридом Финанс», АО «МСП Банк»
Кредитный рейтинг эмитента	BBB (RU), прогноз «Стабильный» (НРА) BBB - (RU), прогноз «Стабильный» (АКРА)
Уровень листинга	3, Сектор роста, Сектор Устойчивого развития

ПАРАМЕТРЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ВЫПУСКОВ ОБЛИГАЦИЙ*

Облигационный выпуск:	4B02-05-71794-N-001P	4B02-06-71794-N-001P	4B02-01-71794-N-002P	4B02-02-71794-N-002P	4B02-03-71794-N-002P	4B02-04-71794-N-002P
Дата погашения	05.04.2024г.	13.12.2022г.	23.11.2022г.	25.12.2023г.	26.03.2024г.	26.05.2023г.
Размер выпуска, млн руб.:	6 000	500	800	500	1 500	1 200
Срок обращения	5 лет, с 12.03.2019	3 года, с 17.12.2019	2 года, с \$ офертой	3 года, с 28.12.2020	3 года, с 30.03.2021	1,5 года, с \$ офертой
Ставка купона, %	12%	11,5%	10,5%	10%	10,50%	12%
Купонный период, месяц	3	3	3	3	3	3

Стратегия устойчивого развития



ESG

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» рассматривает принципы устойчивого развития (ESG) как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности.

Компании присвоен первый ESG-рейтинг на уровне ESG-5 (категория ESG-C) от АКРА, высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления.

В рамках деятельности в области устойчивого развития мы выделяем основные направления:

Охрана окружающей среды. На объектах внедряются зеленые технологии, проводятся ресурсосберегающие мероприятия, проводится модернизация оборудования, регулярно осуществляется экологический мониторинг и повышается энергоэффективность.

Социально направленная деятельность. Забота о сотрудниках и членах их семей является частью политики Компании, направленной на достижение высоких стандартов качества жизни. Многолетняя социальная деятельность является неотъемлемой частью повседневной жизни и философии Компании.

Ответственное инвестирование. Одним из основных направлений является инвестирование в разработанную и утвержденную «Программу РЕ» по реновации и модернизации объектов недвижимости и развитие рынка зеленого строительства в Москве. Зеленое финансирование - выпуск зеленых облигаций направлен на целевое использование зеленых технологий в недвижимости.

Управление цепочками закупок. Общество стремится выстраивать долгосрочные партнерские отношения с поставщиками, подрядчиками и потребителями, ответственно подходя к выбору своих контрагентов и партнеров.

Корпоративное управление. ФПК «Гарант-Инвест» развивает систему корпоративного управления как сбалансированную систему взаимоотношений между акционерами, Советом директоров, исполнительными органами, высшими менеджерами и другими заинтересованными лицами, в том числе государственными и местными органами власти.

Зеленые технологии в недвижимости. Зеленые облигации.

GREEN BONDS

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеет собственный реестр 62 зеленых технологий в недвижимости.

Основные направления внедрения зеленых технологий:

Ресурсоэффективные и сберегающие технологии

- Централизованная система управления энергоресурсами здания
- Регенераторы электрической мощности
- Энергосберегающие стеклопакеты
- Системы рекуперации тепла и др.

Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ

- Раздельный сбор мусора
- Жируловители промышленные
- Системы фильтрации и очистки воздуха
- Установка очистки выбросов от оборудования ресторанов и др.

Благоустройство и организация комфортной среды

- Использование экоматериалов в дизайне и общественных зонах
- Зеленые крыши и эксплуатируемая кровля
- Зеленые насаждения и ландшафт
- Озеленение внутри многофункциональных и торговых центров и др.

Инфраструктура для экологического транспорта

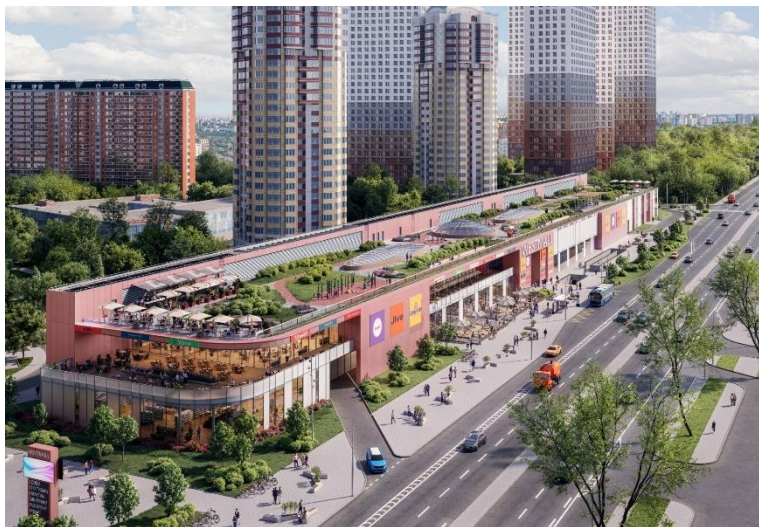
- Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта
- Зарядка электроавтомобилей
- Велопарковки и велодорожки
- Электроскутеры, самокаты и др.



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - **первый в России эмитент** зеленых облигаций в сфере недвижимости. Уже 2 выпуска размещены на Московской Бирже и включены в Сектор устойчивого развития.

Зеленое финансирование привлекается для реализации комплекса зеленых технологий при девелопменте, строительстве и редевелопменте объектов недвижимости. Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» соответствует Принципам зеленых облигаций (Green Bonds Principles, GBP), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA) и новым правилам листинга Московской Биржи и нормативных документов ЦБ РФ.

Новый многофункциональный комплекс WESTMALL



Многофункциональный комплекс WESTMALL расположен в Западном административном округе г. Москвы в районе Очаково-Матвеевское на ул. Лобачевского. В непосредственной близости к комплексу осуществляется массовая жилищная застройка. МФК WESTMALL – это городской центр нового поколения, новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

Адрес: Москва, ЗАО, ул. Большая Очаковская, вл. 1

Тип: Многофункциональный комплекс

Формат: Районный

Число этажей: 3, включая 1 подземный

Общая площадь: 28 000 м²

Паркинг: 215 м/м

Открытие: 1-е полугодие 2023 года



Строительство нового многофункционального комплекса WESTMALL - это продолжение реализации стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Новый многофункциональный комплекс WESTMALL



Городской центр нового поколения:

- Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.
- Минимум классического ритейла (магазинов одежды), максимум общественного питания и сферы услуг.
- Зеленый торговый центр, полный комплекс 62х зеленых технологий в недвижимости.
- Первый районный ТЦ, в котором все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже.
- 3 вида питания - фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами.
- Public place - ярмарки, каток, карусель.
- Парк на крыше.
- Арт-пространство.
- Максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса.
- Новейшие архитектурные решения и дизайн.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

127051, г. Москва

1-й Колобовский пер., д. 23

тел. +7 495 650-90-03

cre@com-real.ru



www.com-real.ru

www.garant-invest.ru