

Инвестиции в коммерческую недвижимость Москвы

“ Инвестиции в коммерческую недвижимость Москвы

Повышенный интерес к инвестициям в коммерческую недвижимость возвращается, прежде всего, со стороны частных инвесторов, на фоне снижения доходности по многим финансовым инструментам и развития потребительского сектора.

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.

Объем торговых площадей на тысячу жителей в городах России



“ Профиль

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

18

реализованных
девелоперских
проектов

430

арендаторов

12

действующих
торговых центров
в собственности

36,7 млн

посетителей в год
+ 6% за 2018 год

3%

Уровень вакантности
на 01.07.2019 г.

25 млрд руб.

Стоимость портфеля
торговой недвижимости

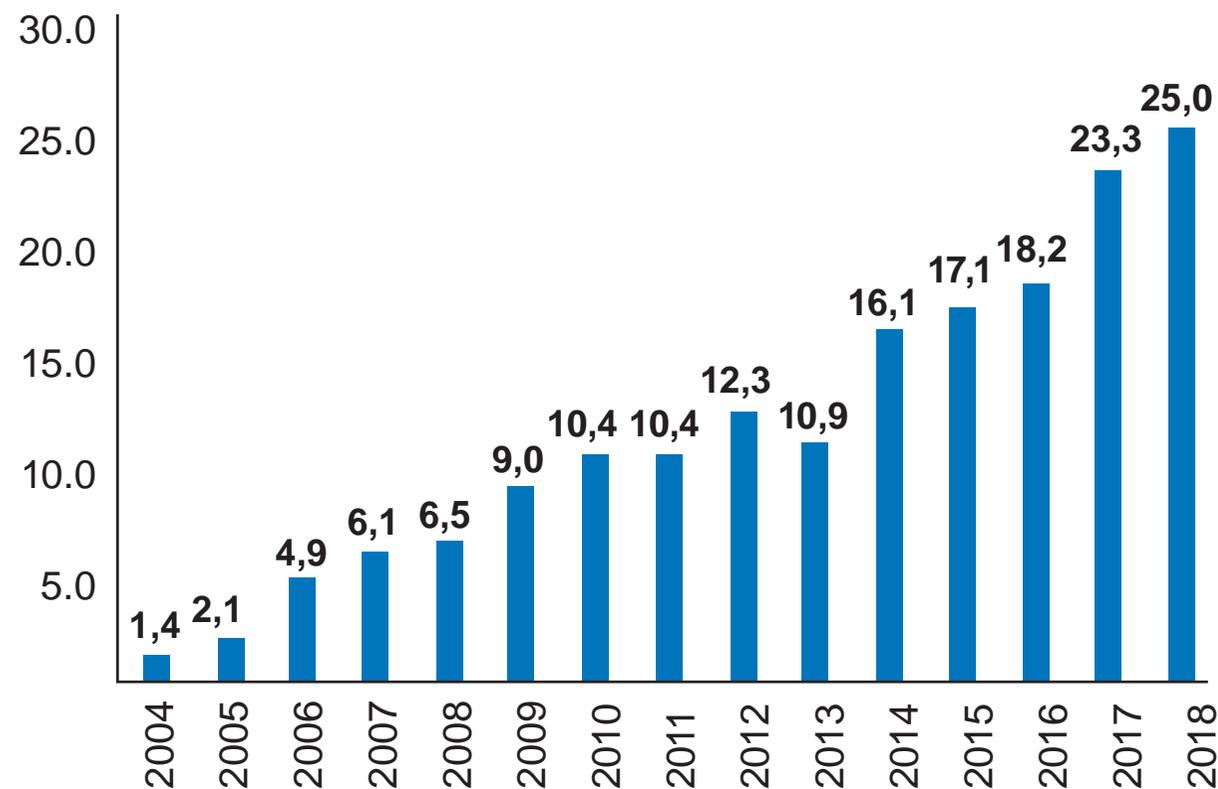
“ Профиль

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.

Динамика стоимости портфеля активов



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

“ Ключевые активы

ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
АЭРОПОРТ



ТК «Галерея Аэропорт»
м. Аэропорт
Общая площадь – 12 000 м².


МОСКВОРЕЧЬЕ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Москворечье»
м. Каширская
Общая площадь – 30 000 м².

 Ритейл Парк
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Ритейл Парк»
м. Варшавская
Общая площадь – 47 000 м².

ПЕРОВО МОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»
м. Перово и Новогиреево
Общая площадь – 13 500 м².

“ Ключевые активы



ТДК «Тульский»
м. Тульская
Общая площадь – 13 300 м².



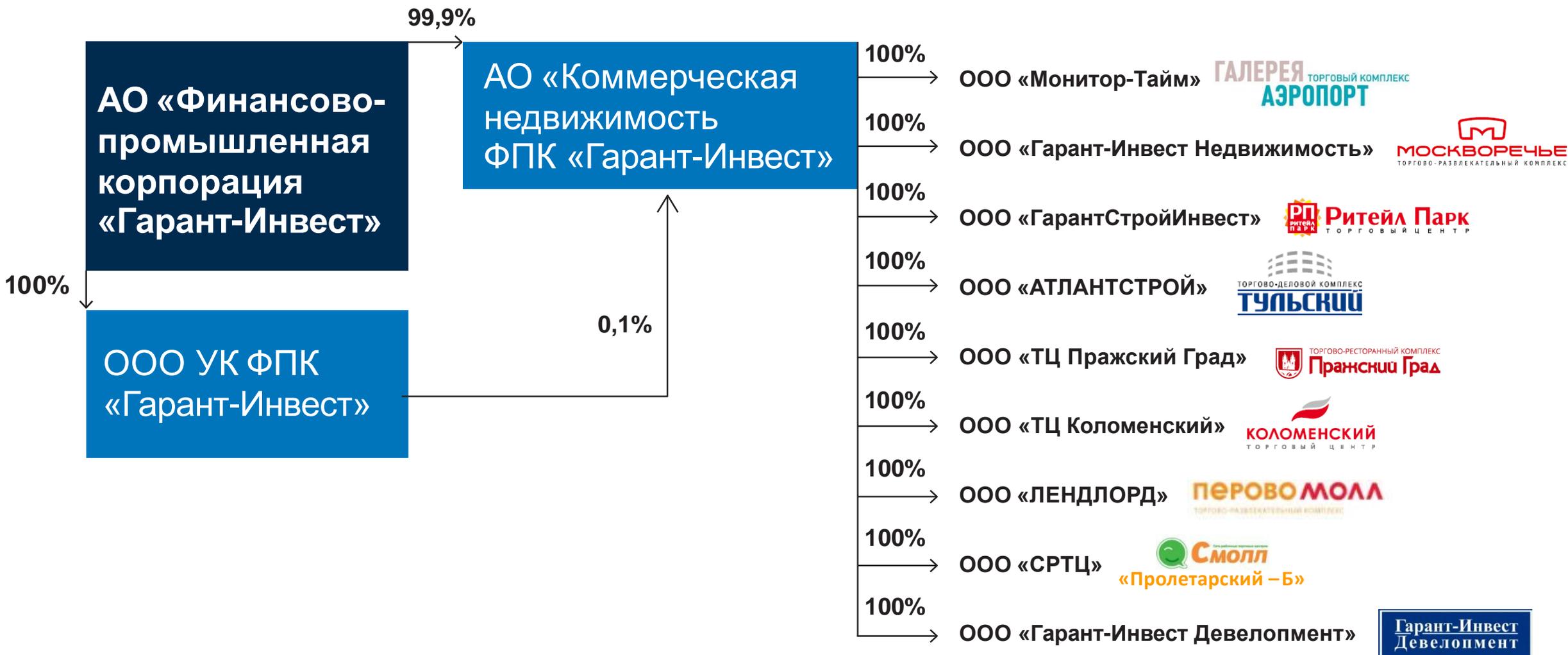
ТК «Коломенский»
м. Коломенская
Общая площадь – 3 200 м².



ТРК «Пражский Град»
м. Пражская
Общая площадь – 3 000 м².



Сеть районных торговых
центров «Смолл»
6 объектов
Общая площадь – 5 410 м².



“ 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



“ Стратегия

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

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 01.07.2019 г.),
- 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 и успешная инвестиционная программа,
- партнерство с успешными ритейлерами и обеспеченность вложений недвижимостью,
- высокий кредитный рейтинг «BBB+» от АКРА.

“ Бизнес модель



“ Основные источники дохода – ведущие отечественные и зарубежные представители ритейла и сферы услуг



“ Пакетные сделки с лидерами ритейла

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



x3



x5



x2



x3



x7



x6



x2



x2



x3



x2



x3



x2

“ Наиболее долгосрочные договоры



30 лет



24 года



15 лет



15 лет



11 лет



10 лет



10 лет



10 лет



10 лет



9 лет



Инвестиционная программа редевелопмента

- 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, 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, а также приобретение объектов для редевелопмента.

ПРОГРАММА



PE-ДЕВЕЛОПМЕНТ vs ДЕВЕЛОПМЕНТ

Ре-девелопмент

Ре-новация

Ре-девелопмент

Ре-концепция

4-6 месяцев

Цена покупки

70-120 тыс. руб./м²

Добавочная стоимость

50% и более

Девелопмент

Согласование

Проектирование

Строительство

3-5 лет

Цена девелопмента

100-150 тыс. руб./м²

Добавочная стоимость

от 0 - 10%



Инвестиционная деятельность

Мы покупаем:

- Действующие торговые центры в Москве, требующие реновации.
Площадь от 5 до 50 тыс. м².
- Торговые объекты для модернизации и включения в сеть торговых центров «СМОЛЛ» – отдельно стоящие здания и встроено-пристроенные объекты.
Площадь от 1 до 5 тыс. м².

Exit strategy: инвестиционная продажа торговых центров в рынок или через ЗПИФ недвижимости после редевелопмента и раскрутки (через 2-3 года после покупки), с получением рентного дохода за этот период. Или сохранение объекта в портфеле и его рефинансирование в крупном банке при наличии дополнительного upside.

“ Биржевые облигации

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Организатор «Компания БКС»

BBB+

Прогноз «Стабильный»

(АКРА) – BBB+ (RU)

2

Уровень листинга,
в Секторе роста

5

Облигационный выпуск
4B02-05-71794-H-001P

6 млрд руб.

Размер
выпуска

5 лет

Срок обращения
с 12.03.2019 г.

05.04 2024

Дата
погашения



частями, ежеквартально

Погашение облигаций
с 05.07.2020 г.

3 мес.

Купонный
период

12%

Ставка купона
годовых

“ Как приобрести

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Облигация в рублях РФ

1

Открытый брокерский счет и наличие денежных средств на нем для приобретения бумаг

2

Идентификация у Брокера БКС по выделенной линии **8 800 100 55 02**

С мобильного телефона ФИО клиента и номер брокерского счета

Со стационарного телефона
Номер и дата Генерального соглашения, ФИО, персональные данные

3

Поручение на сделку*

Продиктовать трейдеру голосовое поручение:
«Прошу приобрести облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 001P-05 в количестве XXX лотов, по цене 100% от номинала. Заявку выставите в РПС на БКС, Режим «Т плюс ноль»

Глоссарий: РПС – Режим переговоров сделок.

*Облигации доступны для приобретения на бирже в режиме Основных торгов, однако цена приобретения на рынке может варьироваться, быть выше или ниже номинала, а также может не быть нужного объема бумаг. По цене 100% от номинала и в Значительном объеме, Вы можете приобрести облигации через адресную сделку.

Эмитент облигации - АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», регистрационный номер - 4B02-05-71794-Н-001P, Биржевая купонная облигация

Информация о компании доступна по адресу: <http://www.com-real.ru>

Консолидированная отчетность эмитента доступна по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=36762&type=4>

Спасибо



8 800 500-40-40

bcspremier.ru



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23

+7 (495) 650-90-03

com-real.ru