

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» опубликовало свою консолидированную финансовую отчетность за III квартал и 9 месяцев 2020 г.

Для Компании, впрочем, как, практически, и для всего мира, в целом, это был непростой этап, характеризующийся, прежде всего, началом активного распространения коронавирусной инфекции и вовлечения все большего количества стран в режим карантинных ограничений. Бизнес-среда, в рамках которой компания осуществляет свою основную операционную деятельность в полной мере, ощутила влияние, оказываемое пандемией на деловую активность. Арендная недвижимость столкнулась с серьезным оттоком клиентов, чей бизнес, в свою очередь, потерял рентабельность в период самоизоляции значительной части активного населения. Основной удар пришелся на второй квартал года – время наиболее жестких ограничительных мер, введенных правительством Москвы. Компании пришлось пойти на существенные меры поддержки своих клиентов-арендаторов предоставляя им скидки и рассрочки по платежам.

Лояльность клиентов, ряд конкурентных преимуществ, которыми обладает компания (к ним, прежде всего, относятся размер, локация и многофункциональность принадлежащих ей торговых центров), стабильные и взаимовыгодные отношения с банками-кредиторами позволили АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» преодолеть негативные тенденции, вызванные пандемией и по совокупности основных параметров, характеризующих ее хозяйственную деятельность, уже к концу лета – началу осени выйти на докризисный уровень, а по некоторым показателям – превысить его.

Ниже приведены основные характеристики операционной деятельности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за первые три квартала 2020 г., а также их прогнозные значения на IV квартал согласно консолидированной (не аудированной) отчетности.

Основные финансовые показатели за 9 месяцев 2020 г. по МСФО

Выручка от аренды, млн. руб.	1 681
Стоимость портфеля инвестиционной недвижимости, млн. руб.	26 925
Чистый долг, млн. руб.	22 852
Чистые активы, млн. руб.	10 370

Все показатели отчетности, характеризующие выручку и финансовый результат деятельности Компании, распределены по кварталам, входящим в отчетный период, весьма неравномерно. Результаты второго квартала 2020 г. оказались под сильным давлением со стороны коронакризиса, оказавшего существенное воздействие на деловую активность Компании и всей отрасли в целом. Третий квартал года дает картину уверенного восстановления параметров, связанных с доходами и прибылью, а также показателей Долг/ЕБИТДА и ЕБИТДА/Проценты по долгу.

Показатели выручки Компании демонстрируют ассиметричную U-образную динамику – существенно снизившись во втором квартале (снижение составило 35% по сравнению с первым кварталом года), затем, постепенно выходя на докризисный уровень (с учетом прогнозных значений IV-го квартала 2020 г.). Совокупная выручка за 9 месяцев 2020 г. составила 1 681 200 тыс. руб.



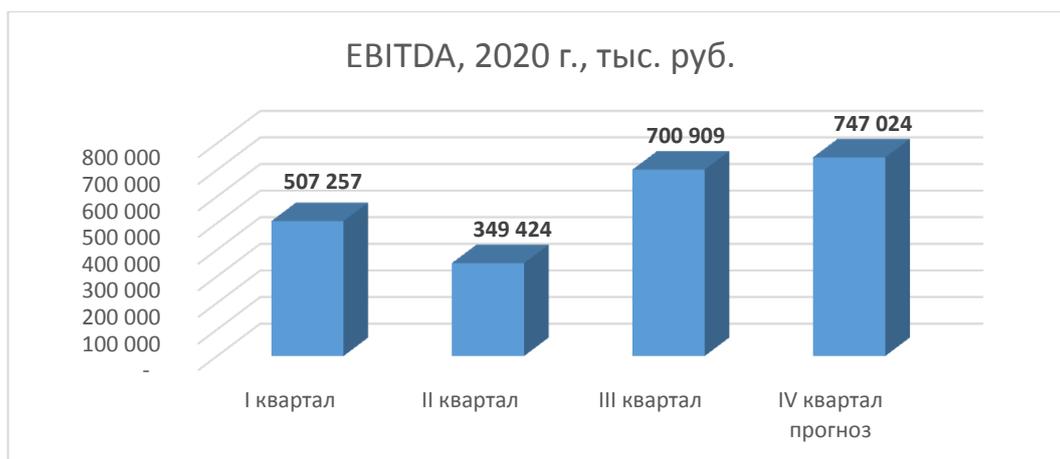
Еще сильнее коронакризис сказался на валовой прибыли компании – к снижению выручки во втором квартале 2020 г. в результате карантина добавилась отрицательная переоценка ее инвестиционной недвижимости на 30.06.2020 г.



За резким и сильным снижением этого показателя последовало достаточно быстрое восстановление – в третьем квартале величина валовой прибыли полностью отыграла падение, поднявшись на 60% выше уровня этого же показателя в первом квартале года, вслед за увеличением выручки Компании и ростом стоимости ее инвестиционной недвижимости.

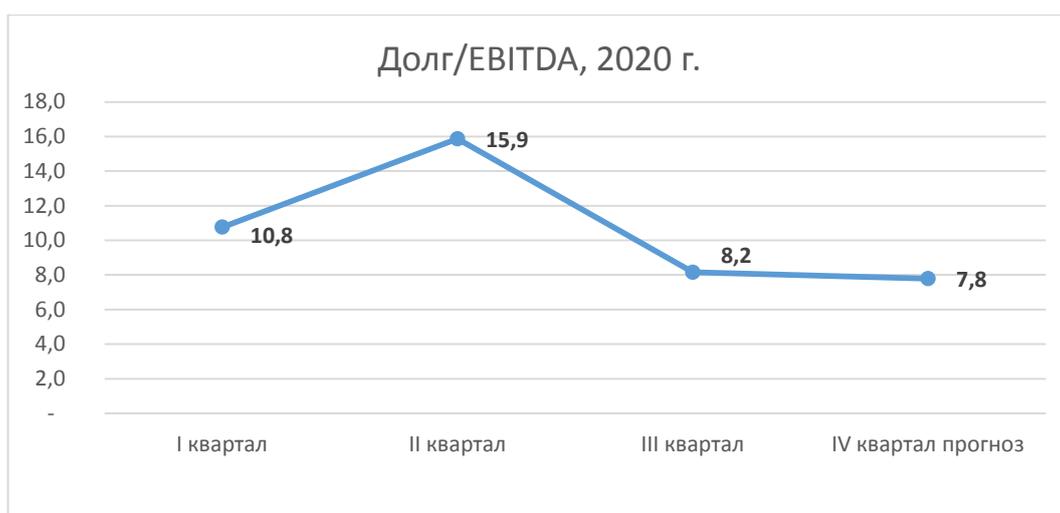
В меньшей степени коронакризис затронул показатель EBITDA – операционные расходы с момента начала карантина были оптимизированы и во втором и третьем кварталах 2020 г. составили, соответственно, 64% и 77% от уровня первого квартала. Общехозяйственные

затраты во втором и третьем кварталах также были сокращены до уровней 64% и 82% от показателя первого квартала 2020 г.

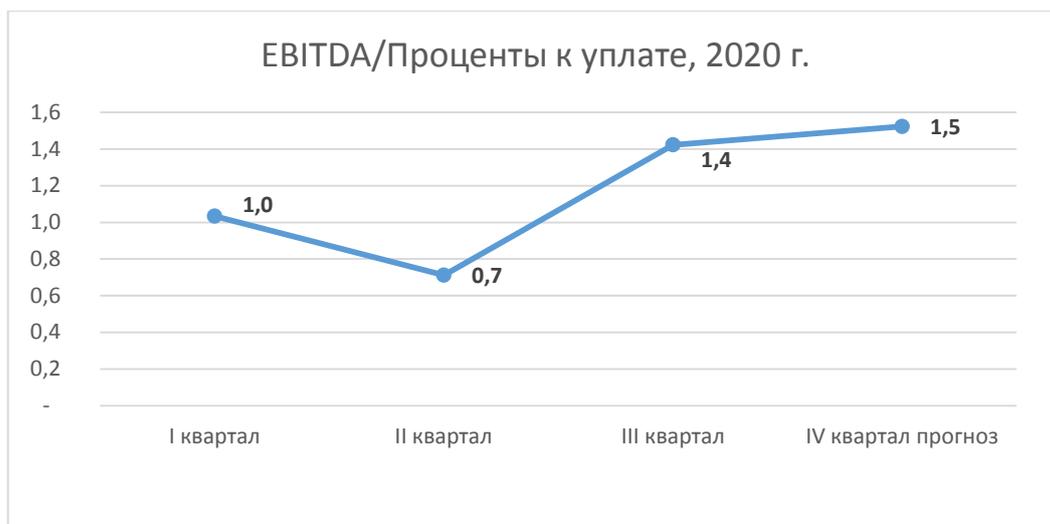


Оптимизация бизнес-процессов, произведенная компанией с момента начала коронакризиса позволила не только достаточно быстро восстановить ЕВИТДА но и сохранить его совокупное значение за 9 месяцев 2020 года (1 557 590 тыс. руб.) на уровне показателя аналогичного периода прошлого года (1 486 699 тыс. руб.). В силу этих же причин ЕВИТДА III квартала 2020 г. (700 909 тыс. руб.) на 30% превысила ЕВИТДА III квартала прошлого года (539 846 тыс. руб.)

Показатель Чистого долга к ЕВИТДА заметно вырос во втором квартале 2020 г., прежде всего, по причине сокращения ЕВИТДА – Чистый долг за этот период существенно не менялся. Затем этот параметр снизился до вполне комфортных для компании уровней.



Показатель ЕВИТДА к Процентам по долгу, опустившись ниже единицы во втором квартале 2020 г. – так же, по причине снижения ЕВИТДА – уже в третьем квартале вышел на заметно более высокий уровень по сравнению с началом года.



Чистые активы Компании сократились за 9 мес. 2020 г. на 492 256 тыс. руб. в первую очередь за счет полученного в отчетном периоде убытка. Основной убыток пришелся на первое полугодие 2020 г. – 736 358 тыс. руб. При этом, существенная часть этого убытка (707 239 тыс. руб.) возникла за счет «бумажных» расходов, не влекущих за собой оттока денежных средств (переоценка активов, обесценение гудвилл, отложенные проценты за счет «кредитных каникул» и пр.). В третьем квартале года была получена чистая прибыль в размере 248 930 тыс. руб., что превосходит чистую прибыль аналогичного периода прошлого года (204 317 тыс. руб.). Переход от убытка в первом полугодии к прибыли в последнем квартале периода объясняется ростом выручки от основной деятельности Компании а также ее прочих доходов в сочетании с существенным снижением операционных и общехозяйственных затрат, явившемся результатом оптимизационных мероприятий, предпринятых менеджментом Компании.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 сентября
 2020 года
 (в тысячах российских рублей)

	30 сентября 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ		
Внеоборотные активы		
Инвестиционная собственность	26 925 235	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	386 974	409 964
Незавершенное строительство	80 366	15 588
Долгосрочные финансовые активы	6 661 018	6 254 577
Гудвил	600 418	725 861
Отложенные налоговые активы	150 448	153 711
Итого внеоборотных активов	34 804 459	34 012 232
Оборотные активы		
Денежные средства и их эквиваленты	421 172	729 105
Краткосрочные финансовые активы	1 753 945	1 472 716
Дебиторская задолженность	397 885	298 896
Авансы выданные	469 160	442 502
Прочие активы	214 701	273 057
Текущие налоговые активы	4 495	5 958
Итого оборотных активов	3 261 358	3 222 234
Итого активов	38 065 817	37 234 466
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Долгосрочные обязательства		
Привлеченные кредиты	15 160 773	14 355 748
Привлеченные займы	23 931	23 784
Выпущенные долговые ценные бумаги	5 700 306	5 977 204
Кредиторская задолженность		
Отложенные налоговые обязательства	2 604 823	2 663 023
Итого долгосрочных обязательств	23 489 832	23 019 758
Краткосрочные обязательства		
Привлеченные кредиты	1 083 576	576 258
Выпущенные долговые ценные бумаги	1 306 070	1 302 883
Кредиторская задолженность	779 428	493 669
Авансы полученные	523 869	609 683
Текущие налоговые обязательства	1 821	1 175
Прочие обязательства	286 942	141 707
Итого краткосрочных обязательств	3 981 705	3 125 376
Итого обязательств	27 471 537	26 145 134
Капитал		
Уставный капитал	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств	753 745	752 138
Нераспределенная прибыль	9 581 137	10 075 000
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы	10 369 882	10 862 138
Неконтролирующие доли участия	224 398	227 195
Итого капитала	10 594 280	11 089 332
Итого обязательств и капитала	38 065 817	37 234 466


 Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «13» ноября 2020


 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2020 года
(в тысячах российских рублей)

	9 месяцев закончившихся 30 сентября 2020 года	В том числе 3 квартал 2020
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	1 681 200	540 535
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	(465 609)	(148 520)
Переоценка инвестиционной собственности	(369 525)	120 852
Валовая операционная прибыль	846 066	512 867
Процентные доходы	718 700	390 406
Процентные расходы	(1 473 611)	(492 537)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты	4 162	2 507
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности, займам выданным и прочим активам	(84 199)	13 328
Обесценение гудвилл	(150 000)	-
Прочие операционные доходы	82 486	61 486
Прочие операционные расходы	(72 989)	(13 840)
Операционные доходы	(129 384)	474 218
Общие и административные расходы	(410 138)	(138 138)
Прибыль до налогообложения	(539 522)	337 080
Расходы по налогу на прибыль	52 094	(88 150)
Чистая прибыль	(487 428)	248 930
Прочий совокупный доход		
<i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>		
Переоценка основных средства	2 008	3 177
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	(401)	(635)
Прочий совокупный доход после налогообложения	1 607	2 542
Итого совокупный доход за период	(485 821)	251 472
Прибыль, причитающаяся:		
- акционерам Группы	(493 863)	246 913
- неконтролирующим долям участия	6 433	2 017
Прочий совокупный доход, причитающийся:		
- акционерам Группы	(492 254)	249 455
- неконтролирующим долям участия	6 433	2 017




 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер