



Гарант-Инвест



Специальный отчет

Пережить Covid-19 и продолжить развиваться. Итоги 2020 г.

Ключевые факты, финансовые и операционные показатели

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест» в период пандемии COVID - 19
(на основании неаудированной отчетности за 2020 г.)

Март 2021 г.

Пережить Covid-19 и продолжить развиваться

В текущей сложной экономической ситуации, когда многие предприниматели сокращаются или уходят с рынка, ФПК «Гарант–Инвест» продолжает упорно работать, сохранять и, по возможности, усиливать свои позиции.

Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» не прекращали работу во время карантина весной 2020 г.- в них работали супермаркеты, аптеки, салоны оптики, зоомагазины, салоны сотовой связи, Детский Мир, банки. Рестораны и кафе работали на доставку и на вынос. Во время ограничений (апрель – май) было открыто **от 32 %** (ТРК «Москворечье») **до 100 %** (часть объектов «СМОЛЛ») площадей. В среднем – **63 %**.

В ТЦ ФПК «Гарант –Инвест» с первого дня пандемии ежедневно обеспечивается максимальное количество мер безопасности для посетителей и сотрудников в т.ч. для максимального комфорта наших клиентов.

После выхода из режима ограничений открылись почти все магазины и рестораны, заключаются договоры с новыми арендаторами, продолжается внедрение «зелёных» технологий. **Посещаемость и выручка приблизилась к доковидным показателям в сентябре – декабре 2020 г.**

За время острой фазы кризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» безукоризненно выполнило свои обязательства по биржевым облигациям (купон, амортизация, полное погашение 3-го и 4-го выпусков). Крупнейшие банки-кредиторы (Сбер, ВТБ) предоставили **кредитные каникулы на срок 6-9 мес.** Основным позитивным фактором за период пандемии было **4-х этапное снижение Ключевой Ставки ЦБ РФ**, это дает нам **6** важнейших преимуществ.

Выбранная консервативная стратегия, 27-летний опыт работы в условиях регулярных кризисов, трансформация бизнеса, эффективный менеджмент, премиальная локация объектов, успешный пул арендаторов и постоянное проведение обновлений и редевелоппмента позволяют ФПК «Гарант–Инвест» не только иметь стабильный денежный поток для выполнения всех своих обязательств перед инвесторами, но и **развиваться в кризисные периоды.** В 2020 году приобретен земельный участок, началось проектирование и состоялась презентация **нового девелоперского проекта** по строительству многофункционального комплекса **West Mall на западе Москвы.**



Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» – самое безопасное место шопинга и досуга

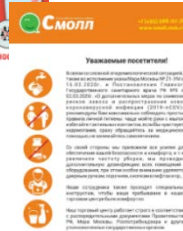
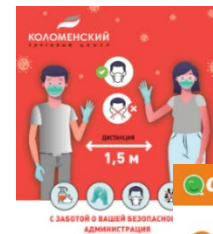
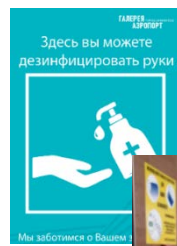
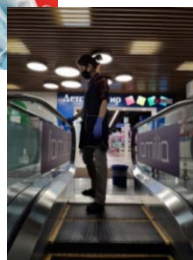
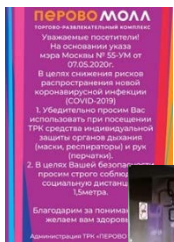
Торговые центры обеспечивают соблюдения требований Роспотребнадзора, правила посещения ТЦ, соблюдение дистанции, правила профилактики и дезинфекции, средства индивидуальной защиты, а также:

Выполнение мер профилактики COVID -19 для посетителей:

- ежечасная дезинфекция всех контактных поверхностей
- размещены санитайзеры во всех общих зонах с антисептиками
- инфо стикеры о необходимости использования маски и перчаток
- трансляция аудио ролика по внутреннему радио о мерах профилактики
- инфо стикеры о соблюдении социальной дистанции и информация от Правительства и Мэра Москвы
- профилактирование посетителей на соблюдение мер по безопасности для здоровья
- соблюдение количества посетителей в магазинах и ресторанах
- обработка прикассовых зон и примерочных после каждого посетителя
- рециркуляция и обеззараживание воздуха в каждом магазине и в общих зонах

Выполнение общих мер профилактики COVID -19:

- ежечасный чек-лист администрации ТЦ о дезинфекции контактных поверхностей
- ежемесячная дезинфекция приточных установок вентиляции и кондиционеров
- регулярное отслеживания и фиксация температуры сотрудников администрации ТЦ и арендаторов бесконтактными тепловизорами
- ежедневный контроль арендаторов по чек-листу мер профилактики COVID-19
- профилактирование посетителей на входе и в ежечасных обходах по ТЦ
- ежедневная ночная обработка дезинфицирующими средствами всех поверхностей ТЦ
- ежедневное обеззараживание воздуха в приточной системе вентиляции
- тестирование сотрудников администрации на COVID -19



Коронакризис. 5 главных выводов

Пандемия COVID–19 нанесла серьёзный удар по бизнесу на всей планете. Правительства различных стран по-разному оказали или не оказали поддержку частному предпринимательству. Сфера коммерческой недвижимости в России пострадавшей отраслью признана не была, хотя на торговые центры коронавирус, точнее, карантин и самоизоляция оказали сверхнегативное влияние: посещаемость в апреле – июне 2020 г. упала в разы, выручка на **10–50%** в зависимости от торгового центра. Отрасль торговой недвижимости избежала банкротств даже при отсутствии господдержки.

ФПК «Гарант–Инвест» за **27 лет** работы в очень непростых экономических условиях накопила серьёзный опыт выживания и развития во время кризиса, внедрения различных антикризисных мер. Вот **5** главных выводов и уроков:

- 1. Диверсификация.** Наша бизнес–модель: лучше 10 торговых центров по 10 тыс. кв. м, чем один на 100 тыс. кв. м, — оказалась наиболее успешной и устойчивой.
- 2. Эффективность, а не размер.** Ставка на эффективность (доход/прибыль/посещаемость на 1 кв. м/ на 1 руб. инвестиций и др.) не дала существенно упасть основным показателям во время коронакризиса.
- 3. Своевременные антикризисные меры.** В ФПК «Гарант–Инвест» было введено несколько собственных антикризисных пакетов начиная с первого дня ограничительных мер. Компания имеет многолетний опыт реагирования на кризисы.
- 4. Постоянные клиенты и партнёры.** Многолетнее сетевое/пакетное сотрудничество с арендаторами — успешными мировыми и российскими брендами. И конечно, посетители — на 90% люди, живущие, работающие, учащиеся в шаговой доступности от наших объектов.
- 5. Главное — люди.** Безопасность и здоровье собственных сотрудников и посетителей стали самой главной задачей во время пандемии.

Господдержка и влияние на отрасль

Торговые центры **не были признаны пострадавшей отраслью**, однако существенно пострадали во время карантина (апрель –май 2020г.), особенно в зависимости от размера: крупные ТЦ пострадали больше всего.

Сектор общественного питания и непродовольственная торговля (**более 50%** по площадям в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест») получили господдержку: льготное кредитование и субсидии на выплату зарплаты, отсрочка платежей по налогам и в фонды, кредитные каникулы. Это дало им возможность сохранить бизнес, сократить за счет этого расходы и иметь возможность платить аренду и остаться в успешных ТЦ.

Принятие **2** новых федеральных законов регламентирующих отношения арендаторов и арендодателей не повлияло на отрасль:

- ФЗ РФ № 98-ФЗ от 01 апреля 2020 г. - Регулирует порядок изменения сроков оплаты и размера арендной платы в 2020г. для предприятий, чья деятельность была временно приостановлена. Данные предприятия получили право перенести на 2021 год часть арендных платежей, начисленных в 2020 году и право потребовать у арендодателя снижения арендной платы.

Этим законом не воспользовался ни один арендатор ТЦ ФПК «Гарант-Инвест»

- ФЗ РФ №166-ФЗ от 08 июня 2020 г. - Предусматривает право арендатора не позднее 01 октября 2020 года расторгнуть договор аренды в порядке, в тех случаях, когда стороны не договорились об изменении арендной платы.

Этим законом не воспользовался ни один арендатор ТЦ ФПК «Гарант-Инвест»

Основные факторы кризисоустойчивости и конкурентоспособности

Операционный бизнес:

- Потребительский сектор - один из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающийся и растущий, особенно в Мегалополисах.
- Компания более 17-лет в девелопменте, 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 - торговой недвижимости.
- Выигрышное расположение объектов около метро, на транспортных узлах и вблизи жилых массивов. Высокий пешеходный трафик.
- Размер объектов (5-50 тыс.кв.м.) и количество лотов для аренды (40-120 в каждом ТЦ) гарантирует близкую к 100% заполняемость арендаторами.
- Стабильный гарантированный денежный поток и успешная инвестиционная программа.
- Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента и управления капиталом.

Кредитное качество:

- Безупречная кредитная история и деловая репутация 27 лет.
- Прозрачная структура собственности.
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом.
- Доступ к рынкам капитала, диверсификация источников долга.
- Привлекательные условия кредитования от крупнейших банков по ставке: ключевая ЦБ РФ + min маржа в рублях, на срок 7-10 лет.
- Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2029 гг. (и опциями продления до 2030-2040 гг).
- Реализованная Программа биржевых облигаций на 10 млрд руб. (7 выпусков) и зарегистрированная новая Программа на 15 млрд руб. Успешное рефинансирование/погашение облигаций новыми выпусками с удлинением сроков и снижением ставки купона. Более 7 тыс. держателей облигаций.
- Кредитный рейтинг «BBB-» от АКРА, прогноз «Стабильный».
- Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. 2 выпуска размещено на Московской Бирже.
- Устойчивые, долгосрочные и взаимовыгодные отношения с банками-кредиторами. Стабильный интерес со стороны крупнейших банков.

Ключевые факты за 2020 г.

-23%

снижение поступлений от аренды во время карантина (апрель-май 2020г.)

- 2 %

выручка за сентябрь 2020г. относительно марта 2020г. и равна показателю января 2020г.

+86%

рост остатков на счетах компании с 30.06.2020 по 31.12.20

+58%

рост выручки за 4й кв. относительно 2 кв. 2020г.

6

преимуществ от 4х этапного снижения ключевой ставки ЦБ РФ (с 6,25% до 4.25%)

880 млн руб.

текущая стоимость нового актива – девелоперский проект West Mall

2,46 млрд. руб.

ЕВИТДА за 2020 г, что на 15% выше уровня этого показателя прошлого года

1,7

показатель ЕВИТДА/Проценты за 4й кв. 2020 г.

+160%

рост ЕВИТДА за 4 кв. относительно 2 кв-ла 2020г.

6,4

показатель Долг/ЕВИТДА по итогам 4-го квартала 2020 г.

3,0 млрд. руб.

выплачено по облигациям Компании за 2020 г.

15 млрд. руб.

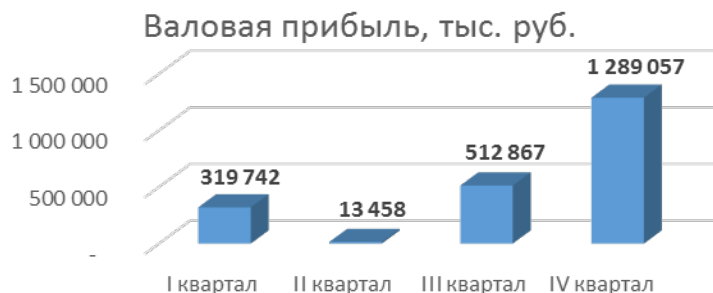
объем зарегистрированной новой программы облигаций

5x кратное

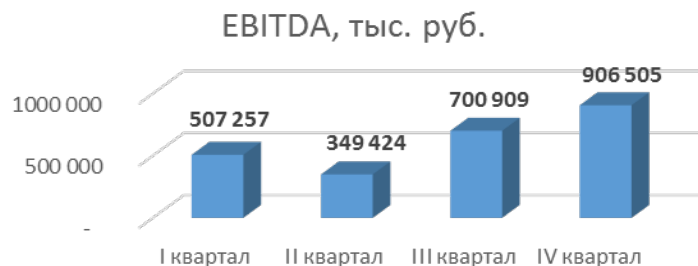
увеличение объема торгов облигаций Компании в декабре относительно мая 2020г.



Валовая прибыль и EBITDA

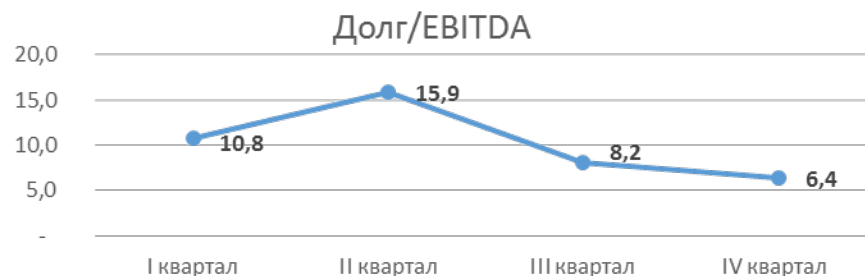


Коронакризис сказался на валовой прибыли компании – к снижению выручки во втором квартале 2020 г. в результате карантина добавилась отрицательная переоценка ее инвестиционной недвижимости на 01.07.2020 г. Рост выручки к концу года и положительная переоценка на 31.12.20 вывели данный показатель на уровень, превышающий величину этого же параметра за аналогичный период прошлого года на 51%.



В меньшей степени коронакризис затронул показатель EBITDA – операционные и общехозяйственные расходы с момента начала карантина были оптимизированы; эффект от сокращения затрат вместе с ростом выручки во втором полугодии 2020 г. а также увеличение доходов от финансовых вложений Компании позволил вывести EBITDA на уровень, заметно превышающий докризисный (+39% по отношению к IV кварталу 2019 г. и +79% по отношению к I кварталу 2020 г.)

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал
Долг/EBITDA	10,8	15,9	8,2	6,4
EBITDA/Проценты к уплате	1,0	0,7	1,4	1,7



Показатель чистого долга к EBITDA заметно вырос во втором квартале 2020 г., прежде всего, по причине сокращения EBITDA, как следствие коронакризиса. Затем этот параметр снизился до уровней, существенно более низких, чем докризисные показатели.



Показатель EBITDA к Процентам по долгу, опустившись ниже единицы во втором квартале 2020 г. – так же, по причине снижения EBITDA – уже в третьем квартале вышел на заметно более высокий уровень по сравнению с началом года и продолжил свой восходящий тренд – вслед за ростом EBITDA – в четвертом квартале года.

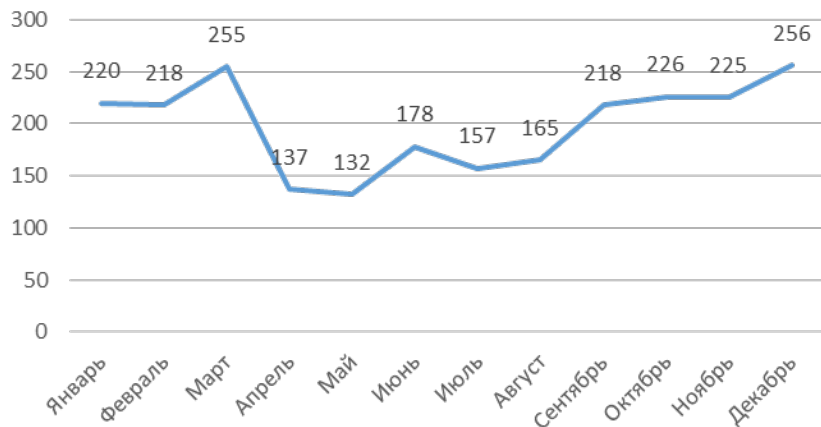
Выручка

Показатели выручки компании демонстрируют ассиметричную U - образную динамику – существенно снизившись во втором квартале, затем, постепенно выходят на докризисный уровень. Падение выручки в 2020 г. составило 17% по сравнению с прошлым годом, что обусловлено в первую очередь эффектом пандемии. Четвертый квартал 2020 г., несмотря на вторую волну коронакризиса, поддержал восходящий тренд оборотов Компании, показав их восстановление до уровней, близких к докризисным.

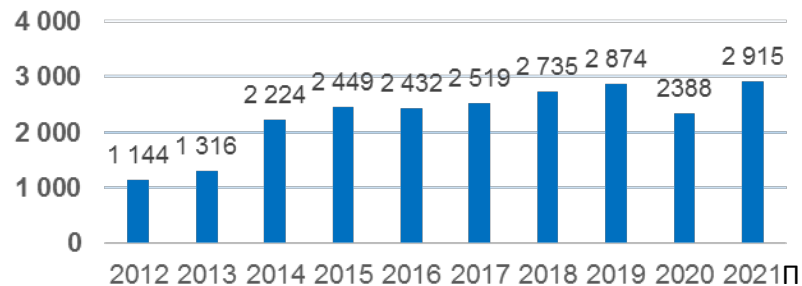
Выручка, тыс. руб.



Выручка за 2020 г., млн. руб.



Многолетняя динамика выручки, млн. руб.



Ликвидность и свободные денежные средства

С учетом 27 летнего опыта работы ФПК «Гарант –Инвест» в кризисных условиях Ликвидность является одним из основных факторов кризостойчивости и важнейшей задачей менеджмента.

Для поддержания ликвидности во время пандемии Covid – 19 были предприняты следующие меры:

- Снижены операционные расходы
- Отложены на время инвестиционные вложения
- Оптимизирован и сокращен CAPEX, сохранен только по тем локациям и проектам, которые требовали завершения.
- Банки - кредиторы предоставили кредитные каникулы на 6-9 мес. по % и по по основному долгу.
- По эксплуатационно-коммунальным платежам и налогам получены «комфортные» отсрочки
- С рядом крупных арендаторов были заключены соглашения об оплате аренды вперед на 4-6 мес., за предоставление скидки.
- Обеспечено рефинансирование выплат по биржевым облигациям (купон, амортизация, погашение 4 выпуска) за счет нового выпуска - успешно размещен 7 выпуск в июле – августе 2020г.
- В рамках второй Биржевой программы в четвертом квартале года размещены два новых облигационных выпуска – 1-й и 2-й.
- Объем сделок на Московской бирже по облигациям АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» возвращается на доковидный уровень, что существенно увеличивает их ликвидность.

Ликвидность в течении всего 2020г., как и прежде, была достаточной для выполнения всех обязательств и поэтапного развития, что подтверждается остатками на счетах компании.

Остатки денежных средств, вкл. высоколиквидные активы, на январь-декабрь 2020г., руб.

31.12.2019	729 105 130,45
31.03.2020	597 895 070,57
30.06.2020	348 542 565,67
30.09.2020	421 172 069,94
30.10.2020	643 524 126,33
30.11.2020	520 821 937,53
31.12.2020	647 067 599,30

Стоимость активов. Динамика чистых активов

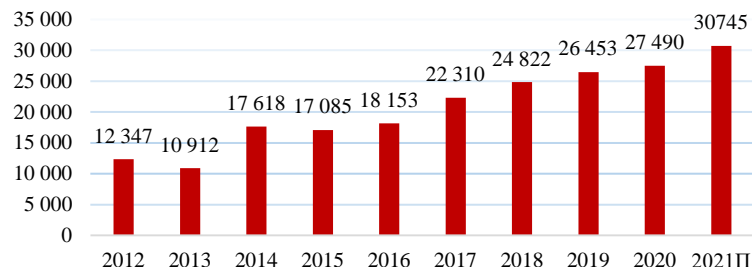
Рыночная стоимость объектов коммерческой недвижимости в премиальных локациях в Москве, особенно не очень крупных форматов имеет минимальную волатильность и растет со временем. Чистые активы остаются стабильными.

Инвестиционная стоимость активов, тыс. руб. (без НДС)

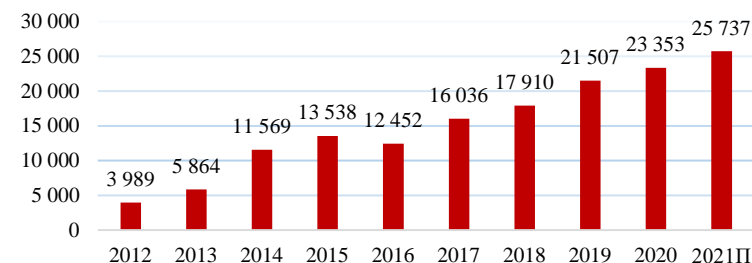
№	Объекты недвижимости	31.12.2019	31.12.2020
1	ТК Галерея Аэропорт	7 728 469	7 981 756
2	ТРК Москворечье	6 547 150	6 638 788
3	ТЦ Коломенский	1 627 675	1 575 519
4	ТРК Пражский Град	674 893	706 102
5	ТРК Перово Молл	933 614	1 046 773
6	ТЦ Ритейл Парк	4 255 839	4 053 141
7	ТДК Тульский	3 206 647	3 337 510
8	ТЦ Смолл Шипиловский	178 920	192 473
9	ТЦ Смолл Бирюлевский	187 294	190 900
10	ТЦ Смолл Черноморский	166 945	197 300
11	ТЦ Смолл Красный Маяк	191 927	продан
12	ТЦ Смолл Пролетарский	422 411	448 100
13	ТЦ Смолл Борисовский	85 642	96 800
14	ТЦ Смолл Каширский	98 519	162 500
15	МФК Колобовский 19	146 587	131 928
16	Зем. участок и проект West Mall	0	730 000
Итого (без НДС)		26 452 532	27 489 591
Изменения			1 037 059

Коммерческая недвижимость оценивается доходным методом. Увеличение ее совокупной оценки объясняется влиянием снижения сар gate в т.ч. под влиянием существенного снижения ключевой ставки ЦБ РФ.

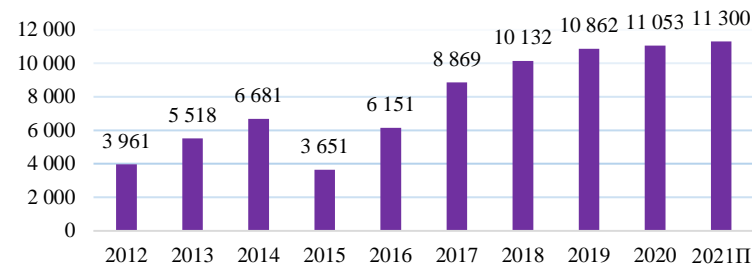
Динамика стоимости портфеля недвижимости, млн. руб.



Динамика чистого долга, млн. руб.



Динамика чистых активов, млн. руб.



Улучшение качества долга

За время коронакризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» смогла не только обеспечить **100 % исполнения всех обязательств** по заемным средствам, но и **улучшить качество долга**:

- уменьшение краткосрочных и среднесрочных обязательств;
- удлинение срока погашения/возврата заемных средств в т.ч. за счет рефинансирования погашения облигаций новым выпуском;
- получение кредитных каникул от банков - кредиторов (перенос % и тела в баллон или cash sweep).
- диверсификация источников долга.

Московская биржа зарегистрировала новую Программу биржевых облигаций, которая позволяет в любое время оперативно делать новые выпуски с различными условиями. Доля облигаций по-прежнему будет составлять **1/3 – 1/4** от общего объема долга.

Четырехэтапное снижение ключевой ставки ЦБ РФ с 6,25% до 4,25%, т.е. суммарно на 2% – главный плюс для ФПК «Гарант-Инвест» от действий государства во время кризиса, что дает нам 6 преимуществ:

1. Снижается процентная нагрузка по действующим банковским кредитам со дня решения ЦБ РФ, так как ставка по всем кредитам – плавающая.
2. Влияние на снижение ставки капитализации (cap rate) при оценке в коммерческой недвижимости, что ведет к увеличению стоимости активов.
3. Возможность рефинансировать кредиты с увеличением суммы или получить дополнительные кредитные средства до 70% LTV.
4. При положительной переоценке активов, увеличивается показатель «ЕБИТДА с учетом переоценки» по МСФО.
5. Прямое влияние на снижение доходности по основным финансовым инструментам, при этом облигации ФПК «Гарант-Инвест» имеют достаточно высокую доходность, что увеличивает спрос на них и дает возможность делать новые выпуски с меньшей процентной нагрузкой.
6. У арендаторов - сетевых ритейлеров также снижаются расходы за счет снижения процентов по кредитам, что высвобождает дополнительные средства для оплаты аренды.

Управление долгом в пандемию

Доступ к рынкам капитала, не прекратившийся даже во время кризиса, устойчивые отношения с банками-кредиторами и их стабильный интерес к кредитованию и рефинансированию кредитов под коммерческую недвижимость в Москве обеспечили Компании возможность эффективного управления своим долгом.

Долг в целом вырос незначительно в связи: с отложенными инвестиционными вложениями, сарех (Программа РЕ), приобретением и реализацией нового девелоперского проекта Компании - многофункционального центра West Mall на западе Москвы. **Объем обязательств по облигациям** изменился в результате амортизации тела 5-го выпуска, полного погашения 3-го и 4-го выпусков и размещения новых 7-го, 8-го и 9-го выпусков, в т.ч. в рамках второй Биржевой программы (размещение 9-го выпуска началось в декабре 2020 г. а закончилось в январе 2021 г.). Совокупный рост облигационного долга составил 447 млн. руб. – эти средства были направлены на финансирование проекта West Mall (в настоящий момент его рыночная стоимость составляет 880 млн. руб.). **Объем кредитов увеличился за счет** переноса выплаты части % за время кредитных каникул на конец срока кредитования (575 млн. руб.) а также привлечению кредита от нового банка-партнера (300 млн. руб.)

Структура долга в рублях (общий долг)		в т.ч. облигации
на 01.01.2020	22 324 418 305	7 294 310 376
на 01.04.2020	22 639 820 781	7 335 400 233
на 01.07.2020	22 682 943 195	6 961 666 101
на 01.10.2020	23 278 604 667	6 996 249 204
на 01.01.2021	24 028 895 658	7 741 403 751

Биржевые облигации

За 2020 г. биржевой интерес к облигациям АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» пережил несколько циклов: рост до карантина, временный спад и восстановление после снятия основных ограничений. При этом количество держателей облигаций существенно увеличилось (до 7 тыс. на конец 2020 г.).

9 октября 2020г. Московская Биржа зарегистрировала новую (вторую) Программу биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 002P с идентификационным номером 4-71794-Н-002P-02E. Объем Программы составляет **15 млрд рублей**, она носит бессрочный характер.

В настоящее время на Московской бирже торгуются **5-й, 6-й («зеленый») и 7-й выпуски** серии 001P АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» а также **1-й и 2-й («зеленый») выпуски**, эмитированные в рамках второй Биржевой программы. 1-й, 2-й 3-й и 4-й выпуски (серия 001P) облигаций эмитентом полностью погашены.



**МОСКОВСКАЯ
БИРЖА**

Выплаты и погашения облигаций в 2020г.:

- Выплачен купон по 5 выпуску :
181,50 млн.руб. (09.01.20), 179,52млн.руб. (06.04.20),
179,52 млн.руб.(06.07.20), 174,24 млн.руб. (05.10.20)
- Выплачены купоны по 3 выпуску :
59,70 млн.руб.(17.06.20), 59,70 млн. руб. (16.12.20)
- Выплачен купон по 4 выпуску :
29,92млн.руб.(26.02.20),29,92млн.руб.(26.08.20)
- Выплачен купон по 6 выпуску:
14,34 млн.руб.(17.03.20), 14,34 млн.руб. (16.06.20), 14,34
млн.руб. (15.09.20), 14,34 млн. руб. (15.12.20)
- Выплачен купон по 7 выпуску :
27,85 млн. руб. (02.11.20)
- Выплачено тела облигаций 5 выпуска (амортизация):
240 млн.руб. (06.07.20), 240 млн.руб (05.10.20)
- Погашен 4 выпуск: 500 млн.руб (26.08.20)
- Погашен 3 выпуск: 1 млрд. руб. (16.12.20)
- **Итого выплачено: 2 959,2 млн. руб.**
Размещены новый 7-й выпуск на сумму 700 млн.руб.
(04.08.20) а также 1-й и 2-й выпуски второй Биржевой
программы на сумму 800 млн. руб. (25.11.20) и 500 млн.
руб. (28.12.20) соответственно.

Облигации. Котировки и объемы торгов за 2020г.

Котировки облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» показывали абсолютно рыночную динамику и соответствовали трендам на фондовом рынке по большинству эмитентов особенно из сферы недвижимости и ритейла. ФПК «Гарант-Инвест» не прибегала к поддержке котировок, (когда многие осуществляли buy –back) понимая временный характер снижения. По итогам года котировки всех облигаций вернулись к 100% и выше от номинала. Объем торгов снижался во время карантина и начал существенно расти с июня 2020г.

1P01 Выпуск (25.11.20-23.11.22.)



6 Выпуск (17.12.19-13.12.22.)



5 Выпуск (12.03.19-05.04.24.)



7 Выпуск (22.06.20-30.10.21.)



Объем сделок по биржевым облигациям АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (все выпуски суммарно)

Наименование инструментов:	янв.20	фев.20	мар.20	апр.20	май.20	июн.20	июл.20	авг.20	сен.20	окт.20	ноя.20	дек.20	Итого
	Объем сделок стакан (млн. руб.)	514,91	496,85	378,01	336,04	283,05	296,04	356,42	422,75	392,96	456,80	376,27	
Объем сделок РПС (млн. руб.)	1 235,12	710,82	12,45	2,56	11,37	18,04	136,41	500,02	20,01	513,27	205,23	943,00	4 308,31
Всего ММВБ:	1 750,03	1 207,66	390,46	338,60	294,41	314,08	492,83	922,77	412,97	970,07	581,50	1 465,26	9 140,66

Ключевые факты за 2020 г.

96,4%

арендаторов удалось сохранить в период острой фазы коронокризиса

6,13%

суммарный процент скидки арендаторам на 31.12.2020г. (вместо 36,13% в мае)

63% площадей

оставались открытыми во время карантина

31,5%

доля сферы общепита и услуг в выручке компании на 31.12.2020г. (вместо 25,3% на 01.01.2020г.)

+92%

рост посещаемости с июня по декабрь 2020г. (с 1 703 557 чел./июнь до 3 273 217 чел./дек.)

4,83%

вакантность на конец 2020г.(3,52% на 01.01.2020г. и 9,58% на 01.07.2020г.)

+46

новых арендаторов открылось/подписали договор аренды за период пандемии.

12

торговых центров прошли реновацию за последние 3 года, что демпфировало спад в пандемию.

62

зеленые технологии применяются компанией в недвижимости

174

бренда используют Click&Collect в наших ТЦ, это более 50% арендаторов



Арендные отношения

Коронакризис ударил по всем предпринимателям, независимо от того, арендодатели они или арендаторы. Риски и проблемы стали взаимные. Наша политика состоит в том, что их необходимо делить, а не пытаться повесить всё на одну сторону. Мы убеждали арендаторов, что мы не госкорпорация, а такие же бизнесмены, как и они, и нам вместе надо думать о будущем и работать совместно.

96,4% арендаторов было сохранено. Таким образом, эта позиция нашла понимание у большинства наших партнёров-арендаторов. Мы предоставили скидки на период апрель–май в большем размере, на лето — в меньшем, а с сентября по декабрь самые минимальные и то, с учетом 2й волны коронавируса.

Мы сохранили бизнес и возможность зарабатывать на докризисном уровне. Сейчас мы видим, что посещаемость наших центров достаточно быстро восстанавливается: они расположены на транспортных узлах и в жилых массивах, а именно там в первую очередь восстанавливается трафик. Пул успешных ритейлеров также способствует быстрому возврату посетителей.

Новая арендная стратегия заключается не только в работе по привлечению новых арендаторов, но и в совместной работе с ними по увеличению продаж (B2B2C), а также в ротации прежде всего профилей арендаторов (например, общепит вместо одежды) и привлечения новых для ФПК «Гарант-Инвест» брендов и профилей (например, фитнес, различные услуги и пр.). Кроме этого, мы даем существенные преимущества арендаторам: с масштабным маркетингом, реализующим ESG политику, «зелёные» технологии, эко– и биотовары, а также арт–галереям, медиа–концептам и социальным проектам.

За период с начало пандемии были подписаны договоры с 46 новыми арендаторами: Ресторан «ДжонДжоли», KFC (пакетная сделка), Sokolov (пакетная сделка), DNS (пакетная сделка), Fissman, Гармония цвета, Копирка, Айкрафт, Levi's, КБ «Авангард», Белевская пастила, Cinnabon, Lakbi, Контата, кофейня Too cups, Восточные сладости, Восьмой квартал, Hookoff, Italian Clean, Джуманджи, Lamoda, OZON и др.



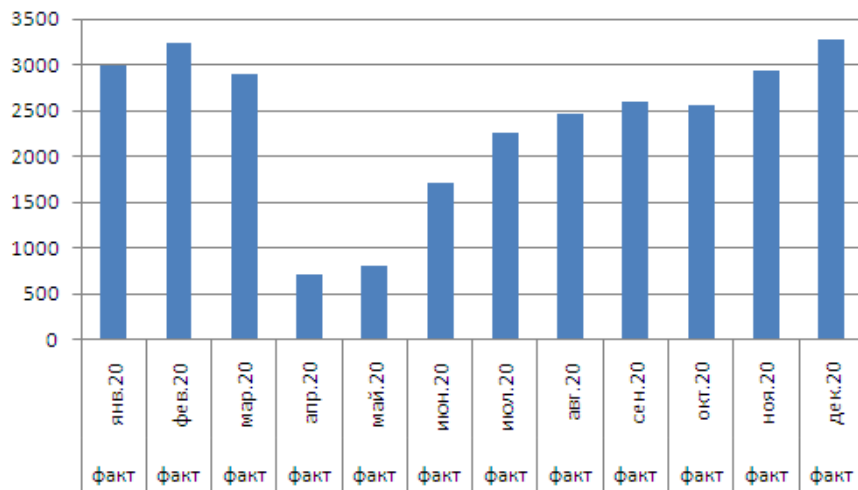
Посещаемость торговых центров

Посещаемость в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» до марта 2020 года увеличивалась на 9% по сравнению с предыдущим годом (LFL).

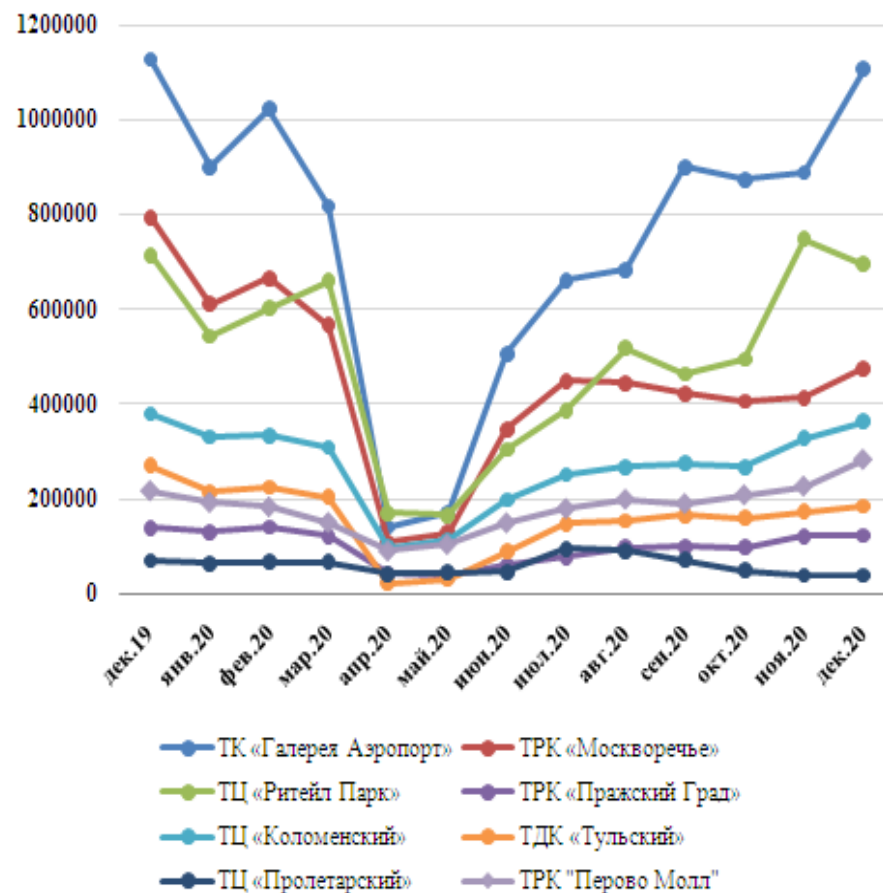
В конце марта 2020г с началом пандемии COVID-19 и с закрытием большого количества магазинов посещаемость существенно снизилась. При этом все торговые центры ФПК «Гарант –Инвест» работали во время карантина.

С июня 2020г. после снятия ограничений, посещаемость показывает устойчивый ежемесячный рост и, несмотря на вторую волну пандемии, приближается к показателям начала года. В декабре 2020 г. традиционно была зафиксирована максимальная ежемесячная посещаемость, несмотря на ограничения по массовым мероприятиям. В итоге суммарная посещаемость за 2020 г. составила 35 млн. чел., снизившись на 5,7% (37 млн. чел. в 2019 г.), что существенно лучше рынка (снижение на 25 – 30% за год.)

Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест», тыс. человек



Динамика посещаемости, 2020г.



Вакантность свободных лотов для аренды

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исторически имеют показатель вакантности ниже рынка, это связано с рядом факторов:

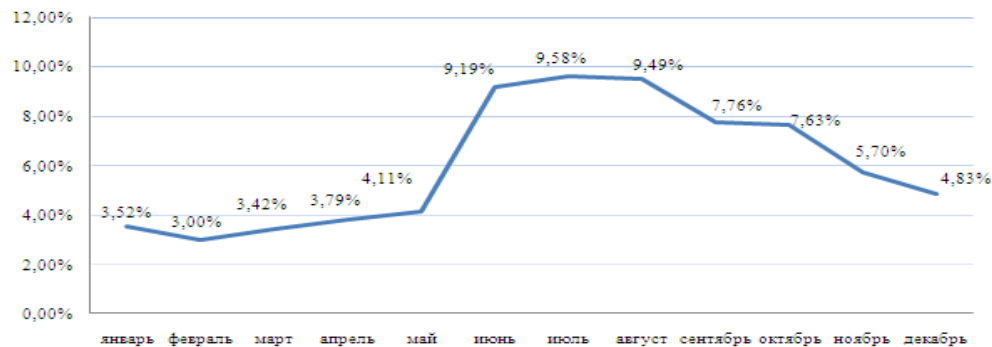
- Максимальная посещаемость (35 млн. человек в год.)
- Отличное месторасположение.
- География: Москва (внутри МКАД).
- Небольшой размер (40-120 арендаторов на один ТЦ)
- Эффективное управление ТЦ.
- Успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня)
- Пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами.

Наши арендаторы – успешные сетевые российские и зарубежные ритейлеры - избежали банкротств за время коронакризиса, а также адаптировались к новым реалиям.

Увеличение уровня вакантности в летние месяцы, связанное с заменой неэффективных арендаторов, компенсировалось новыми соглашениями с существующими (пакетные сделки) и новыми арендаторами.

В сентябре-декабре 2020г. удалось снизить вакантность и прогноз показывает, что с учетом имеющихся предложений арендаторов в первом полугодии 2021 года вакантность может вернуться на доковидный уровень.

Динамика вакантности в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест»



Средняя вакантность по Москве на конец 2020 г. составила:

- 9,3% по данным CBRE

- 8,4% по данным JLL

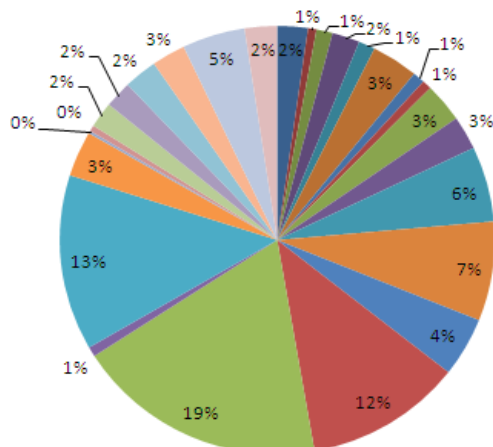
Диверсификация и скидки арендаторам

Одним из наших преимуществ является **низкая зависимость от якорных арендаторов, отдельных секторов/профилей ритейла, высокая диверсификация (26 разных профилей) арендаторов**, что обеспечивает низкий уровень операционного риска.

Отсутствие кинотеатров, боулингов, больших развлекательных центров также явилось серьезным преимуществом, особенно во время карантина. Менеджмент Компании целенаправленно **увеличивает долю общественного питания и сферы услуг** (совокупно с **25,3%** на 01.01.2020г. до **31,5%** на 01.01.2021г.), которая показывает наивысшую динамику развития и стабильно высокий арендный доход. Еще одной интересной тенденцией покупательского поведения пандемийного года стал **возросший интерес к товарам для дома и бытовой технике**, что увеличило выручку Компании совокупно с (совокупно с **6,7%** на 01.01.2020г. до **11,8%** на 01.01.2021г.)

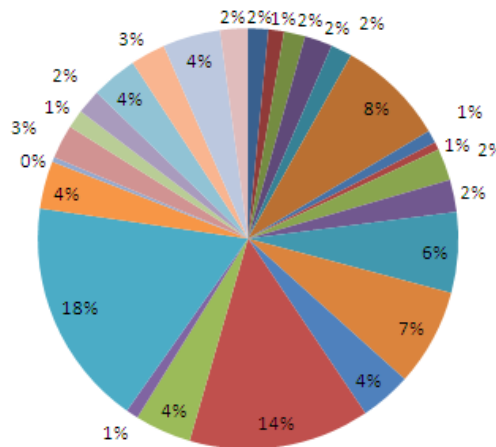
Выручка по профилям арендаторов

на 01.01.2020г.



- Аксессуары и подарки 2,3% / 1,5%
- Белье 2,1% / 2,1%
- Детские товары 0,9% / 1,0%
- Обувь 2,5% / 2,5%
- Парфюмерия, косметика 4,5% / 3,9%
- Развлекательный центр 0,7% / 0,9%
- Сервисные и финансовые зоны 0,2% / 0,4%
- Товары для дома 2,0% / 1,9%
- Футбол 4,7% / 4,4%

на 01.01.2021г.



- Базовые станции/телекоммуникации 0,6% / 1,2%
- Бытовая техника и электроника 1,2% / 1,6%
- Кожгалантерея 0,7 / 0,6%
- Одежда 5,7% - 6,2%
- Продуктовый супермаркет 11,7% / 13,9%
- Складские помещения 0,5% / 2,6%
- Товары для здоровья 2,5% / 3,5%
- Ювелирные изделия 2,4% / 2,1%
- Банки 1,2% / 1,6%
- Гипермаркет DIY 3,5% / 8,3%
- Островная торговля 3% / 2,4%
- Прочее 18,6% / 4,3%
- Салоны сотовой связи 3,4% / 3,7%
- Спортивные товары 1,9 / 1,4%
- Услуги 2,5% / 2,7%

Динамика по скидкам, 2020г.,%

январь	3,01
февраль	3,01
март	3,12
апрель	33,39
май	36,13
июнь	23,65
июль	19,77
август	18,12
сентябрь	9,82
октябрь	8,24
ноябрь	6,05
декабрь	6,13



Ускорение изменений из-за пандемии Covid -19

Трансформация неизбежна буквально во всех сферах бизнеса и рынок коммерческой недвижимости — не исключение. Уже сейчас очевидно, что **формат торгового центра на транспортном узле или в пешеходной доступности от дома показал себя как наиболее кризисоустойчивый**. В таких ТЦ сосредоточены арендаторы, которые не прекращали свою работу даже в разгар пандемии.

Происходит существенное изменение потребительского поведения и формат **convenience** находится в более выгодном положении. Небольшие районные торговые центры оказались наиболее устойчивыми, прежде всего потому что успешных, развивающихся ритейлеров в Москве осталось не более 300. **Количество лотов для аренды в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» не превышает 70 -120, что обеспечивает заполняемость близкую к 100 %**. Всё актуальнее становится сфера продуктов питания, **общественного питания**, лекарств и других товаров первой необходимости, а также предприятий сферы услуг.

Тренд на **трансформацию традиционных торговых центров в многофункциональные**, без сомнения, является общемировым. Многофункциональность обеспечивается в т.ч. за счет существенного расширения **сферы услуг**: банки, офисы, коворкинги, фитнес - центры, автосалоны, салоны красоты, барбер - шопы, туристические агентства, страховые и финансовые компании, ателье, мастерские, ремонт одежды, ремонт мобильных устройств, службы быта, SPA салоны, косметологические и маникюрные салоны, медицинские центры и многое другое. Также с каждым годом наблюдается увеличение доли площадей, ориентированных на **досуг, семейный отдых, культурные и социальные мероприятия**.

Инвестиционная программа АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант –Инвест» уже несколько лет направлена на трансформацию бизнеса: реконцепция, редевелопмент, модернизация и реновация торговых объектов (**Программа РЕ**). Наш новый девелоперский проект West Mall (именно многофункциональный комплекс) задает **новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве и станет городским центром нового поколения**.



Инвестиционная программа

В 2020 году Совет директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» **обновил инвестиционную программу с учётом коронакризиса.**

Цели, задачи и приоритеты: получение высокой добавленной стоимости и увеличение доходов за счёт покупки и модернизации 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.

По текущему портфелю активов:

- В период сентябрь–декабрь 2020 года обеспечение выручки и посещаемости ТЦ близких к уровню аналогичного периода прошлого года.
- В 2021 году увеличение выручки, в целом не ниже уровня 2019 года, за счёт: повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации, снижения % вакантных площадей.

По новым активам:

- Строительство многофункционального центра West Mall на ул. Лобачевского (ЗАО, г. Москва).
- Приобретение объектов недвижимости, в том числе многофункциональных и торговых центров для редевелопмента.
- Проведение реновации приобретаемых объектов, повышение инвестиционного качества активов, повышение посещаемости и снижение % вакантных площадей.
- В период с 2021 по 2023 год запланирована продажа трёх собственных объектов с целью приобретения на вырученные средства новых объектов.



Программа РЕ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует инвестиционную **программу редевелопмента - «Программу РЕ»**. Эта Программа предусматривает приобретение и реновацию несоответствующих современным требованиям торговых объектов, повышение их популярности среди покупателей и арендаторов, улучшение операционных и финансовых показателей и инвестиционной привлекательности.

«Программа РЕ» включает в себя большой комплекс мероприятий, таких как редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг и реконцепция торгового объекта.

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

PM

Управление торговыми и многофункциональными центрами

Более чем 17-летний опыт в сфере **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

Digital и 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 лаунж 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» реализуются современные цифровые технологии, которые постоянно совершенствуются. Количество брендов, осуществляющие выдачу интернет заказов в магазинах ТЦ ФПК «Гарант –Инвест» **-174, что более 50 % всех арендаторов.**



ESG

Стратегия устойчивого развития

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует **Принципы устойчивого развития (ESG)** рассматривая их, как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности.

В стратегии 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. Многолетняя социальная деятельность является неотъемлемой частью повседневной жизни и философии Компании.

Забота о сотрудниках и членах их семей является частью политики Компании, направленной на достижение высоких стандартов качества жизни.

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

Ответственное инвестирование. Одним из направлений в рамках такой деятельности является инвестирование в собственную «Программу РЕ» по реновации и модернизации объектов недвижимости. А также компания активно развивает «зеленое строительство» коммерческой недвижимости.

GREEN BONDS

Зеленые технологии Зеленые облигации

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

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - **первый в России эмитент** зеленых облигаций в сфере недвижимости.

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).

В январе 2021 г. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило **второй «зеленый» выпуск** биржевых облигаций, средства которого целевым образом будут направлены на внедрение зеленых технологий при строительстве нового многофункционального центра West Mall на западе Москвы. **Основные направления внедрения зеленых технологий:**

- **Ресурсоэффективные и берегающие технологии:** увеличение энергоэффективности, водосбережение, контроль утечек тепла, светодиодное освещение и др.
- **Управление отходами и выбросами/сбросами загрязняющих веществ:** промышленная очистка сточных вод, раздельный сбор отходов, установка воздухоочистительных фильтров и др.
- **Инфраструктура для экологического транспорта:** зарядка электромобилей, велопарковки и велодорожки, электроскутеры, и др.
- **Организация комфортной среды:** высокоэффективные и экологически безопасные материалы, датчики концентрации CO₂, натуральное освещение, биофильный дизайн и др.

Новый девелоперский проект - многофункциональный комплекс West Mall



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

Тип: Многофункциональный комплекс

Формат: Районный

Число этажей: 3, включая 1 подземный

Общая площадь: 28 690 м²

Паркинг: 216 м/м

Открытие: Лето 2022 года

Объем инвестиций - 4 млрд. руб.

Многофункциональный комплекс расположен в Западном административном округе г. Москвы в районе Очаково-Матвеевское на ул. Лобачевского.

Абсолютно новая концепция торгового, точнее многофункционального центра - новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве:

- Максимально вытянутый фасад-витрина вдоль ул. Лобачевского длиной в 250 м.
- Выделенная обособленная часть здания (2-х этажный Лот) для продажи под размещение: магазина DIY/мебель/кухни, автосалона, фитнес-центра, медицинского центра, гостиницы, офиса и пр.
- Многофункциональный центр, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM). При строительстве будут использованы эко-сертифицированные материалы и будут внедрены 62 «зеленые технологии».
- Первый районный торговый центр, в котором все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже, отсутствует привычное понимание «задней технической части ТЦ», где обычно размещаются дебаркадеры, контейнеры для мусора и пр.
- Создание особой атмосферы для посетителей: 3 вида питания – фудхолл, фудкорт и рестораны с летними верандами, Арт-пространство, Центр зеленых технологий, максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса, минимальный классический ритейл (особенно магазинов одежды), новейшие архитектурные решения и др.
- Парк на крыше ТЦ.
- Public place – площадка для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка.



Гарант-Инвест



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант- Инвест»

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

Тел.: +7(495) 650 30 35

email: cre@com-real.ru

www.com-real.ru

www.garant-invest.ru

