



Гарант-Инвест



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест» Итоги 2020 года. Итоги 2020 года и планы на будущее.

Спикеры:

Панфилов Алексей Юрьевич - Президент ФПК «Гарант – Инвест», Генеральный директор «АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест»

Краснопевцев Александр Львович - Финансовый директор «АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест»

10 июня 2021 года.

ПРОФИЛЬ



27,5 млрд рублей

СТОИМОСТЬ
портфеля недвижимости



13

действующих
торговых центров



18

реализованных
девелоперских проектов



16

объектов
в собственности



430

арендаторов



35 млн

посетителей в год

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

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. Размещено уже 2 выпуска зеленых облигаций на Московской бирже, которые включены в Сектор устойчивого развития. Компания специализируется на инвестициях в зеленые технологии при девелопменте и редевелопменте объектов недвижимости.

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

Основные драйвы роста:

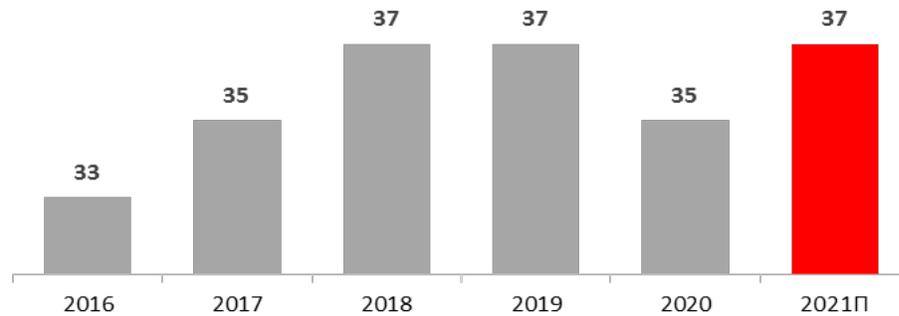
- Развитие ритейла в Москве – крупнейшем Мегалолисе.
- Масштабное строительство жилья без строительства торговых центров и стрит – ритейла.
- Восстановление спроса у ритейлеров без нового предложения от девелоперов.
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в торговые центры на транспортных узлах и в шаговой доступности.

Факторы кризисоустойчивости:

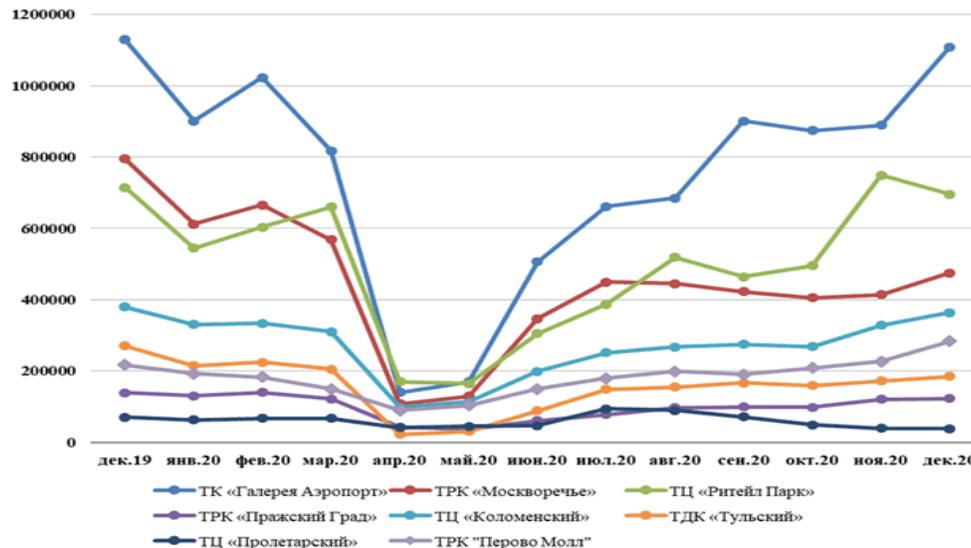
- Многолетний опыт ФПК «Гарант –Инвест» (27,5 лет в бизнесе, 18 лет в недвижимости)
- Потребительский сектор самый быстро восстанавливающийся.
- Диверсификация объектов (10 объектов по 10 тыс.кв. м. лучше чем 1х100 тыс.кв.м.)
- Отличная локация объектов (у метро и в шаговой доступности в жилых массивах)
- Оптимальный размер объектов
- Высокое качество долговой нагрузки (диверсификация, погашение кредитов 2027 -2029г.г.)
- Доступ к рынкам капитала. Рейтинг ВВВ– прогноз «Стабильный» (АКРА)

ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Посещаемость в 2016 – 2021 гг. млн чел./год



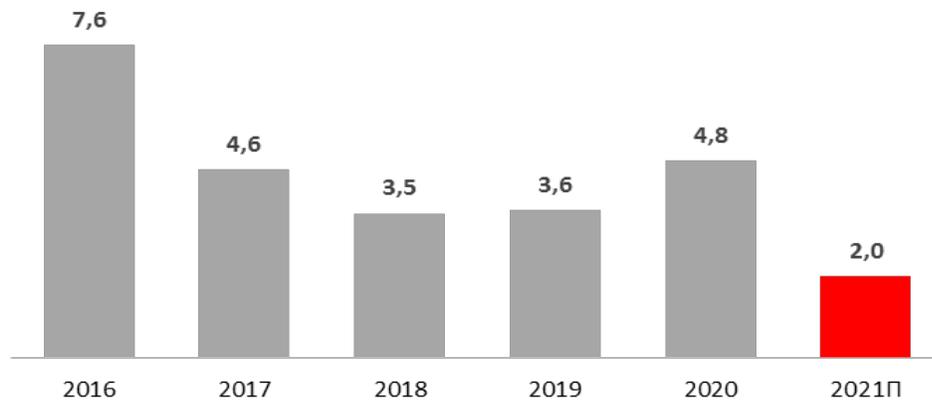
Динамика посещаемости в 2020 году млн чел.



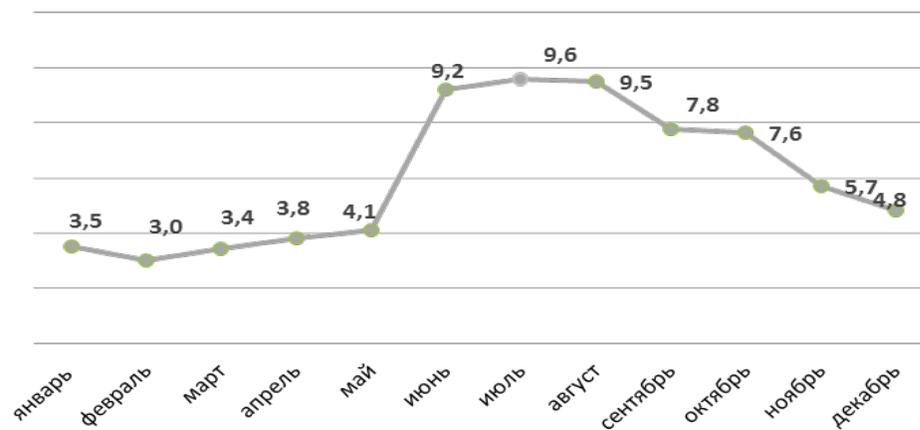
- Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» не прекращали работу во время карантина весной 2020 г. - 63% площадей оставались открытыми.
- Начиная с лета 2020 г. показатели посещаемости начали быстро восстанавливаться – с июня по декабрь рост этого параметра составил 92%.
- К концу 2020 г. параметры посещаемости торговых центров Компании вернулись на доковидный уровень.
- Суммарно посещаемость за 2020 год составила – 35 млн. человек.

ОПЕРАЦИОННЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Вакантность в 2016 – 2021 гг. %



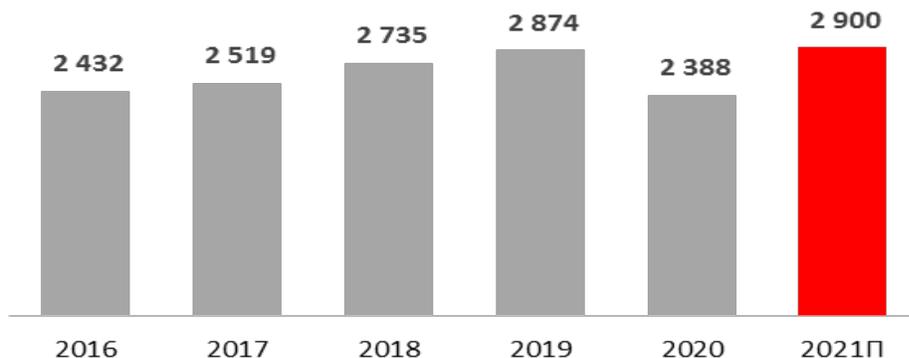
Динамика вакантности в 2020 году %



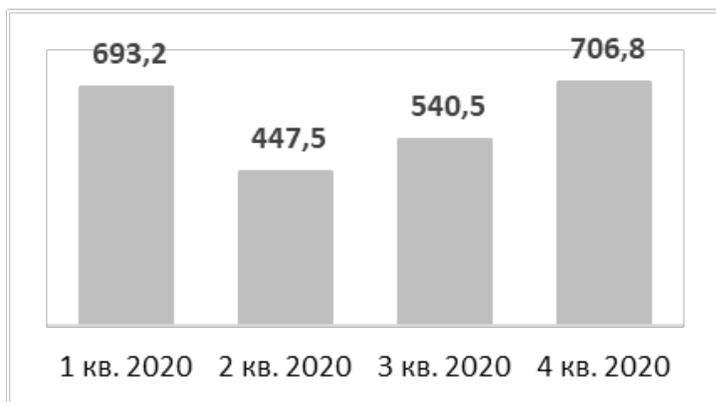
- Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исторически имеют показатели вакантности ниже рынка.
- 96,4% арендаторов в торговых центрах Компании удалось сохранить в период пандемии коронавируса.
- С 46-ю новыми арендаторами были подписаны договора аренды в 2020 г. (+10,9 тыс.кв.м.)
- На конец года вакантность составила 4,8 %
- В сентябре-декабре 2020 года удалось снизить вакантность и прогноз показывает, что с учетом имеющихся предложений арендаторов, к концу 2021 года показатель вакантности может опуститься ниже доковидного уровня (2%).

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Выручка в 2016 – 2021 гг. млн руб.



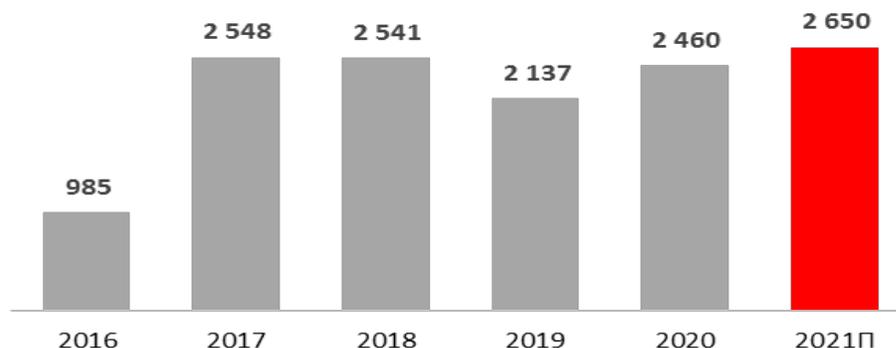
Выручка в 2020 г. млн руб.



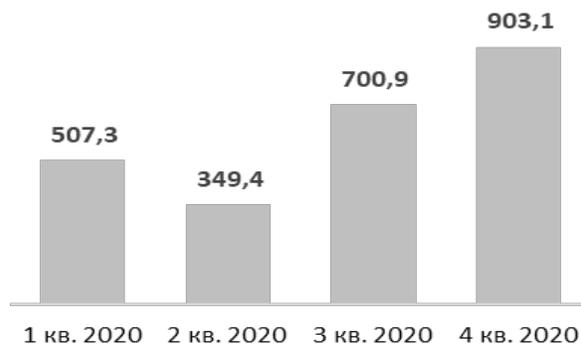
- Выручка торговых центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2020 г. снизилась на 17% относительно предыдущего года.
- Снижение арендных и неарендных доходов стало следствием ограничительных мер, введенных Правительством Москвы в ответ на рост заболеваемости COVID – 19 в марте 2020 г.
- Внутри отчетного года показатели выручки Компании демонстрировали разнонаправленную динамику – резко снизившись во втором квартале, уже с середины лета начали устойчиво расти и вышли на докризисный уровень в четвертом квартале 2020 г.
- Восстановление посещаемости, ротация арендаторов и снижение вакантности позволяют планировать выручку 2021 года не ниже 2019 года

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ЕВИТДА в 2016 – 2021 гг. млн руб.



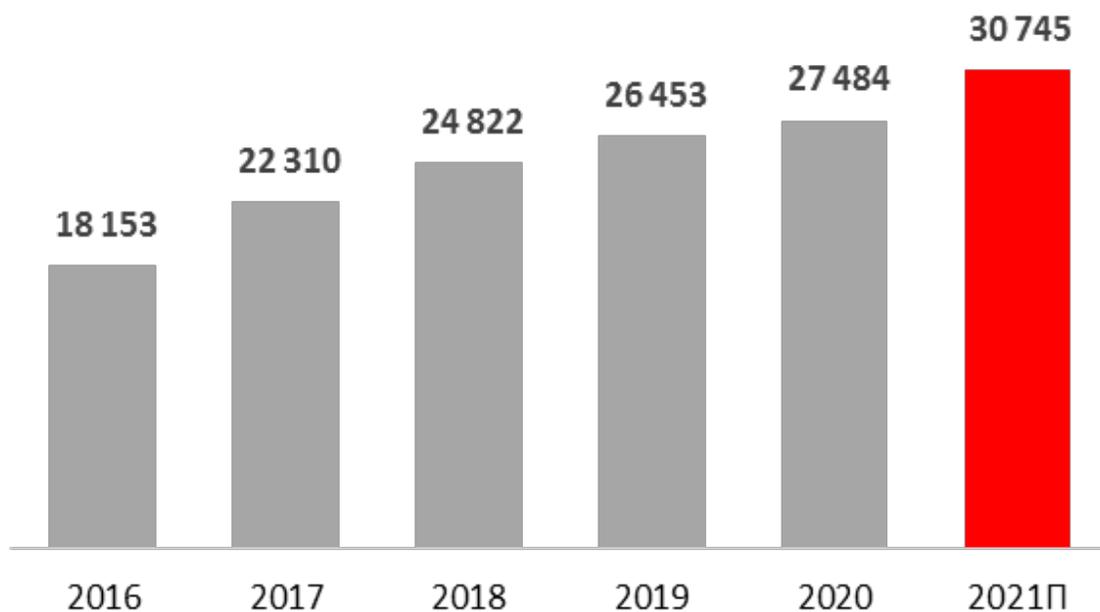
ЕВИТДА в 2020 г. млн руб.



- Несмотря на снижение выручки, показатель ЕВИТДА вырос на 15% по сравнению с 2019 годом, прежде всего благодаря оптимизации расходов и росту доходов по финансовым активам Компании.
- Внутри отчетного года значение ЕВИТДА менялось разнонаправленно – существенно снизившись во втором квартале 2020 г., во втором полугодии демонстрировало уверенный рост, превысив, в итоге, докризисный уровень.
- ЕВИТДА за 2020 год составила 2,46 млрд. руб.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

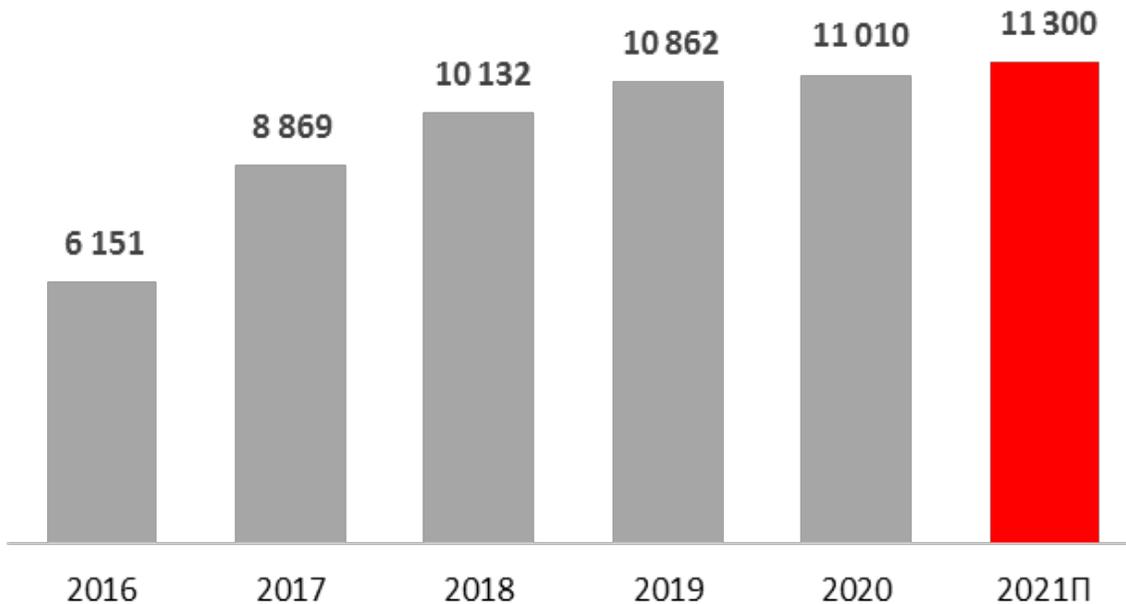
Стоимость портфеля недвижимости в 2016 – 2021 гг. млн руб.



- Стоимость инвестиционной собственности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2020 г. выросла на 1 031 млн руб., или 4% по отношению к предыдущему году.
- Рост был обусловлен произведенными вложениями в земельный участок под строительство многофункционального центра West Mall на западе Москвы а также увеличением справедливой рыночной стоимости объектов недвижимости Компании.
- В отчетном периоде произошло также выбытие из состава инвестиционной собственности в результате продажи одного из объектов сети районных торговых центров «Смолл».

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Чистые активы в 2016 – 2021 гг. млн руб.



- Чистые активы Компании выросли за отчетный год на 1,4%: с 10 862 млн. руб. до 11 010 млн. руб.
- Основным источником роста чистых активов Компании стала заработанная в 2020 г. прибыль. Дивиденды в отчетном году не выплачивались.
- Темп прироста чистых активов в 2020 г. снизился по сравнению с предыдущими годами, прежде всего по причине влияния коронакризиса на снижение арендных доходов Компании.

ФИНАНСОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Чистый долг/ЕВITDA в 2020 г.



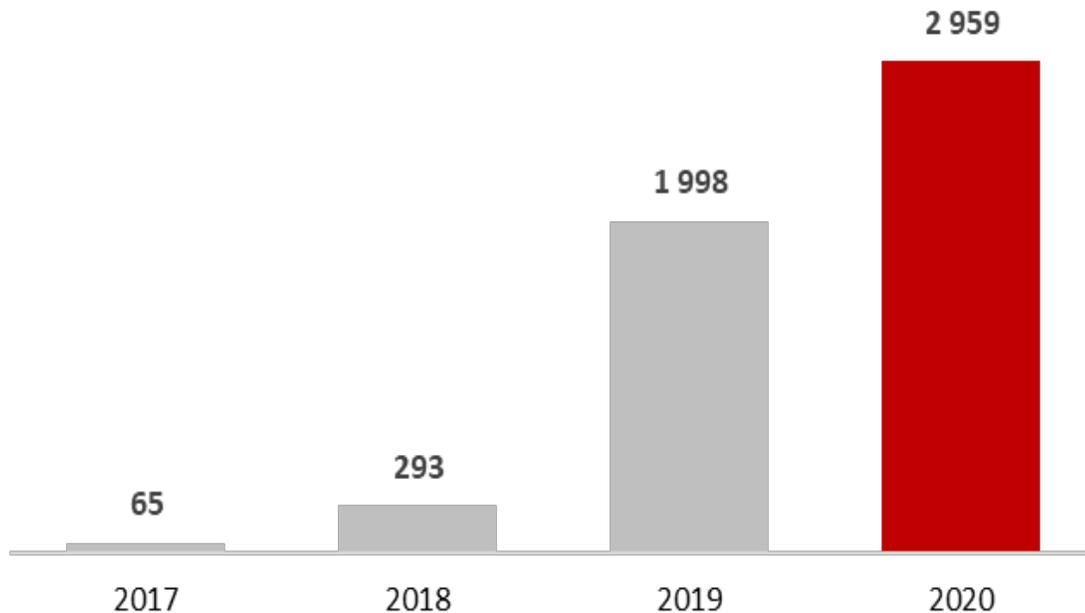
ЕВITDA/Проценты к уплате в 2020 г.



- В 2020 году несмотря на незначительно увеличившийся объем долга показатель Чистый долг/ЕВITDA снизился до 9,5 в среднем по году (10,1 в 2019 г.).
- Внутри отчетного года данный показатель испытывал существенные колебания – заметно вырос во втором квартале 2020 г., а затем во II полугодии снизился до уровней, более низких, чем докризисные показатели.
- В 2020 году Коэффициент покрытия (ЕВITDA/Проценты к уплате) несмотря на непростую экономическую ситуацию вырос до 1,2 в среднем по году (1,1 в 2019 г.), что явилось следствием роста ЕВITDA.
- В течение отчетного года Коэффициент покрытия также вел себя весьма нестабильно: опустившись ниже единицы во втором квартале 2020 г. он уже в третьем квартале вышел на более высокий уровень по сравнению с началом года и продолжил свой восходящий тренд, вслед за ростом ЕВITDA, в четвертом квартале.

БИРЖЕВЫЕ ОБЛИГАЦИИ

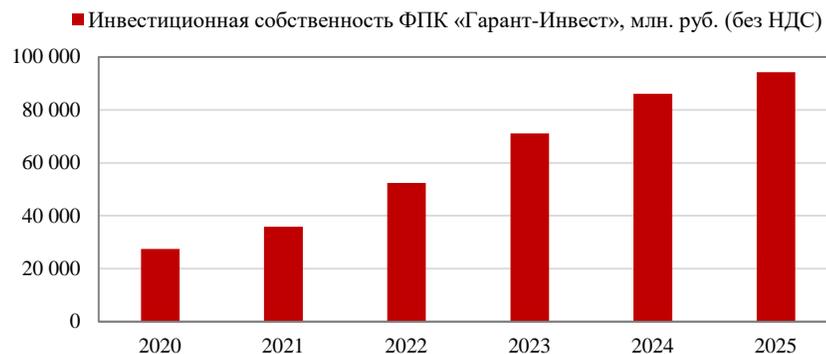
Выплаты держателям облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» млн руб.



- В августе 2020 г. была выполнена первая программа биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» объемом 10 млрд руб.
- В октябре Московская Биржа зарегистрировала новую (вторую) Программу биржевых облигаций Компании серии 002P объемом 15 млрд рублей.
- Кредитный рейтинг эмитента АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (АКРА) ВВВ-(RU), прогноз «Стабильный» (подтвержден в феврале 2021 года).
- На Московской Бирже в настоящее время торгуется 6 выпусков облигаций Компании, включая 2 «зеленых».
- Количество держателей облигаций: более 7 000
- За 2020 год были погашены 3 и 4 выпуск облигаций, а также выплачены купоны и амортизация по действующим выпускам на общую сумму 2,959 млрд.руб.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРОГРАММА

Основные показатели	на 31.12.2020	на 31.12.2025	Рост за 5 лет
Реализованные проекты	18	33	+ 15
Объекты в собственности	16	27	+ 11
Действующие ТЦ	13	24	+ 11
Годовая выручка	2,3 млрд. руб.	10,3 млрд. руб.	+ 7,9 млрд. руб.
Площадь объектов	125,5 тыс. кв. м.	348,7 тыс. кв. м.	+ 223,2 тыс. кв. м.
Стоимость портфеля	27,5 млрд. руб.	93,5 млрд. руб.	+ 66,0 млрд. руб.



Инвестиционная деятельность, млн. руб.						
	2020	2021	2022	2023	2024	Итого
Продажа Объектов	150	4 200	6 100	1 200	8 200	19 850
Покупка Объектов	248	11 400	16 900	11 400	11 400	51 348
Проект / Строительство	939	1 114	1 951	1 073	2 931	8 009

- Обновлена в апреле 2021 г.
- Цель: расширение портфеля недвижимости за счет девелопмента, покупки и реновации объектов.
- В период 2021 -2025гг. планируется:
 - ✓ увеличить площадь на 335 тыс. кв.м.
 - ✓ объем инвестиций 60 млрд. руб.
 - ✓ ежегодная продажа 1 объекта, покупка 2-3 и строительство 1 объекта.
- Итоги инвестиционной программы (2025г.)
 - ✓ Стоимость портфеля 93,5 млрд. руб.
 - ✓ Годовая выручка 10,3 млрд. руб.
 - ✓ NOI 8,2 млрд. руб.
 - ✓ LTV 51%
- Возможность публичного размещения.



- **«Программа РЕ»** для трансформации бизнеса.
- **«Программа РЕ»** - приобретение и реновация несоответствующих современным требованиям торговых объектов, модернизация существующих.
- **«Программа РЕ»** включает в себя большой комплекс мероприятий, таких как редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг и реконцепция торгового объекта.
- ФПК «Гарант-Инвест» обладает: уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия.
- За 2018 -2020 гг. реновированы 13 объектов.
- **«Программа РЕ»** - зеленая программа.

ЗЕЛЕННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ. ЗЕЛЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ

GREEN BONDS

- Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости.
- Собственный реестр - 62 зеленые технологии в недвижимости.
- Зеленое финансирование привлекается для реализации комплекса зеленых технологий при девелопменте и редевелопменте.
- Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» Соответствует Принципам зеленых облигаций (Green Bonds Principles, GBP), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ISMA) и новым требованиям ЦБ РФ.
- Основные направления внедрения зеленых технологий:
 - ✓ Ресурсоэффективные и сберегающие технологии.
 - ✓ Управление отходами и выбросами/сбросами.
 - ✓ Инфраструктура для экологического транспорта.
 - ✓ Организация комфортной среды и эко дизайн.

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: 28 500 м²

Открытие: II полугодие 2022 года

Объем инвестиций - 4 млрд. руб.

Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

Городской центр нового поколения:

- Зеленый торговый центр, сертификация BREEAM, 62 зеленые технологии.
- Первый районный ТЦ в котором все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже.
- 3 вида питания - фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами.
- Арт – пространство, центр зеленых технологий, минимум классического ритейла (магазинов одежды)
- Public place - ярмарки, каток, карусель.
- Парк на крыше.

Спасибо за внимание!

www.com-real.ru

www.garant-invest.ru

