

Вызовы времени Операционные и финансовые итоги 2022г. Устойчивость и успешность формата



42

млрд руб.

СТОИМОСТЬ АКТИВОВ
на 30.12.2022

16

объектов в
собственности

13

действующих
торговых центров

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

36,5

млн
посетителей
за 2022 г.

430

арендаторов
на 30.12.2022г.

2,6%

вакантность
на 30.12.2022г.

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

18

реализованных
дeweloperских
проектов

13

редевелоперских
проектов

62

зеленые технологии
(собственный реестр
компании)

- В сфере ритейла и торговой недвижимости происходят самые существенные изменения с 90-х годов.
- Потребительский сектор в Московском регионе устойчив, быстро восстанавливается и продолжает расти. Власти Москвы прогнозируют рост на 4% ежегодно.
- Основной выгодоприобретатель инфляции - потребительский рынок.
- Перераспределение потребителей и арендаторов из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности – комьюнити центры.
- Устойчивость и успешность формата – комьюнити центры. Наиболее успешный: география – Москва и ближнее Подмосковье, размер – районные ТЦ (до 30-50 тыс.кв.м. GBA), концепция – товары и услуги повседневного спроса и ежедневного потребления, в основном супермаркет, общепит и услуги.

Устойчивость и успешность формата

Крупные моллы

| | |
|---|--|
| Концепция: | Универсальная для всех потребителей. |
| Локация: | МКАД, основные магистрали. Нужно специально ехать. |
| Потребительский спрос: | Целевая покупка, в основном на премии и бонусы. |
| Размер: | От 100 тыс. кв. м. |
| Количество лотов для аренды: | 300-500 |
| Влияние от ухода зарубежных брендов: | Высокая зависимость от ухода большого количества зарубежных ритейлеров, большая вакантность площадей, закрытые магазины. |
| Наличие кинотеатра: | Да. Якорные функции не выполняются из-за ухода Голливудских фильмов. |
| Влияние on-line, потеря покупателей: | Высокое, в том числе в сфере fashion. |

Комьюнити-центры/МФК/ Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест»

| |
|---|
| Ориентация на жизненно важные потребности конкретного района. |
| Около метро и у жилых массивов, на привычных маршрутах следования. |
| Ежедневное потребление товаров и услуг повседневного спроса на зарплату/пенсию/стипендию. |
| 1,5 - 50 тыс. кв. м. (основной 10-30 тыс. кв. м.) |
| 70 -100 (в малых ТЦ 5-20) |
| Зависимости нет. Импортозамещение идет с 2014 г., в том числе путем замены профиля fashion. |
| Нет кинотеатров. Нет ослабления якорных функций. |
| Низкое, профиль арендаторов – товары ежедневного спроса, общепит и услуги, т.е. сферы, которые не заменяются покупками в интернете. |

Сегодня около 150-200 сетевых ритейлеров в Москве имеют программы развития. Рост демонстрируют – общепит всех не премиальных форматов - рестораны, фуд корт, фуд холл, кофейни, а также алкомаркеты, табак, услуги. В ТЦ стремятся попасть региональные бренды и арендаторы «из переходов» и типа «Черкизон».

Финансовые и операционные итоги 2022 г.

В условиях турбулентного 2022 года, несмотря на негативные внешние факторы, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» придерживалась своих основополагающих целей, реализуя программы строительства новых и реновации действующих многофункциональных, районных, комьюнити-центров и продолжала искать новые возможности для роста и развития.

Арендный доход

2 763 млн
руб.

за 12 месяцев 2022г.

ЕВИТДА

3 027 млн
руб.

за 12 месяцев 2022г.

Выплачено по облигациям

3,6 млрд
руб.

за 12 месяцев 2022г.

Запас ликвидности

1,3 млрд
руб.

на конец 2022г.

Качество долга

86% доля
долгосрочного
долга

на конец 2022г.

Отношения с арендаторами

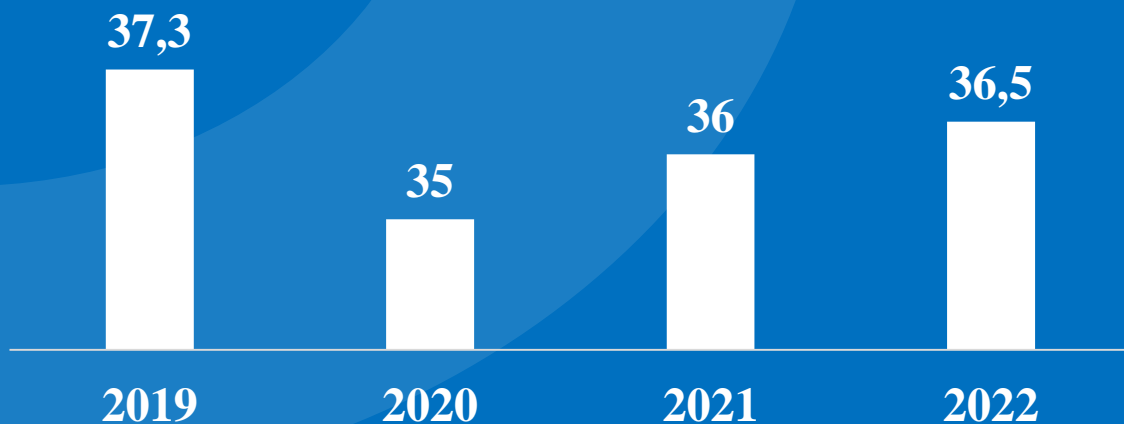
98 % удалось
сохранить

на конец 2022г.

Посещаемость

- Результаты 2022 года показывают, что бизнес-модель ФПК «Гарант-Инвест» устойчива перед внешними потрясениями, что обеспечивает и интерес арендаторов и посетителей. Посещаемость выросла до 36,5 млн чел. или на 1,4% LFL.
- Высокие показатели посещаемости торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» обеспечивают стабильность финансовых показателей Компании.

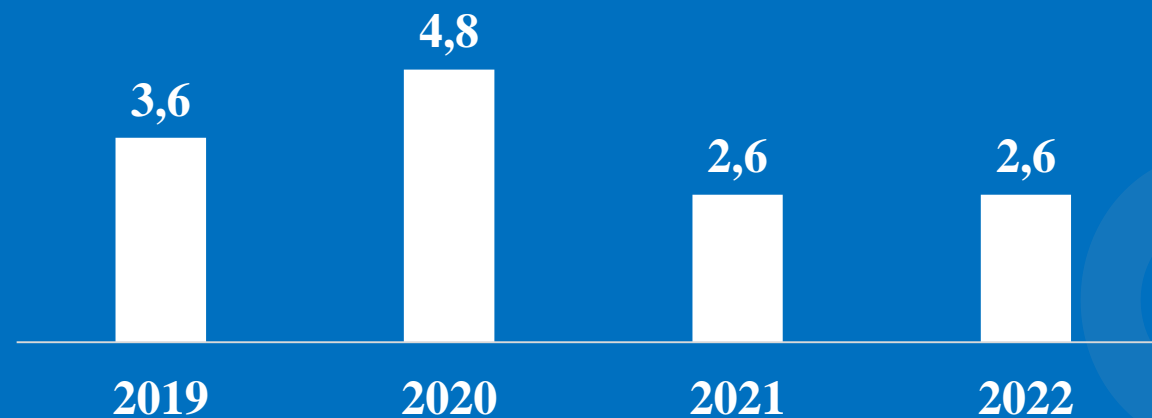
Динамика посещаемости, млн чел.



Вакантность

- Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» исторически имеют показатель вакантности ниже рынка, что связано с рядом факторов:
 - Максимальная посещаемость (более 36,5 млн. чел. в год);
 - Отличное месторасположение: Москва (внутри МКАД);
 - Небольшой размер (до 50 тыс. кв.м., 40-120 лотов на 1 ТЦ);
 - Эффективное управление;
 - Успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня).

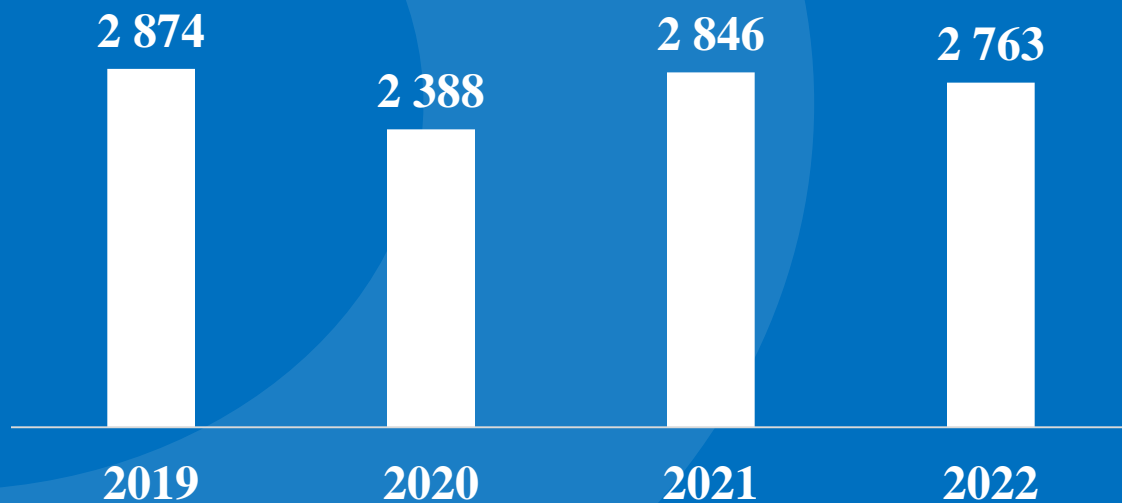
Динамика вакантности, %



Выручка

- Выручка ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» неуклонно росла (за исключением 2020г.) за счет положительной динамики посещаемости и вакантности арендопригодных площадей.

Динамика выручки, млн руб.

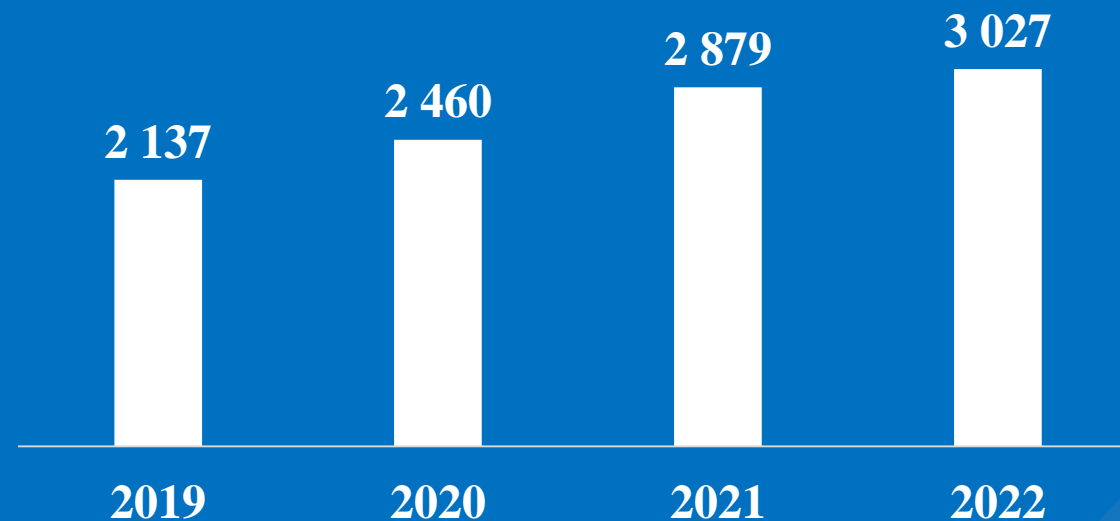


- События 2022 года оказали влияние на операционные результаты. Экономические проблемы привели к снижению выручки на 2,9% LFL.

ЕВИТДА

- Согласно принятой в Компании методологии, показатель ЕВИТДА учитывает, в т.ч. доходы, получаемые Компанией от ее финансовых активов.

Динамика ЕВИТДА, млн руб.

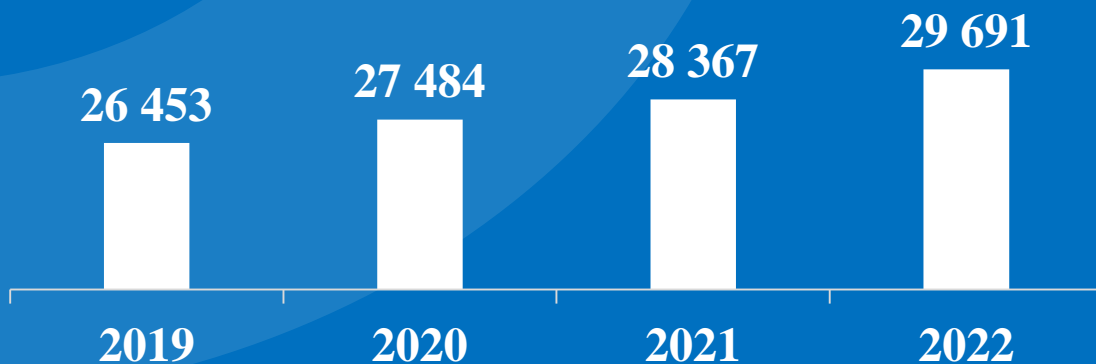


- Несмотря на снижение выручки, показатель ЕВИТДА вырос на 5,1% по сравнению с 2021 годом, в том числе, за счет роста неарендных доходов, а также доходов от финансовых активов Компании. Это рекордная ЕВИТДА за всю историю Компании.

АКТИВЫ

- Основную долю в структуре активов Компании занимают внеоборотные активы. В структуре внеоборотных активов, в свою очередь, почти 90% составляет инвестиционная собственность, которая на ежегодной основе оценивается независимыми оценщиками доходным методом.
- Стоимость инвестиционной собственности с начала года выросла на 1 324 млн руб. или почти на 5%. Рост стоимости был обусловлен, прежде всего, завершением первого этапа строительства МФК WESTMALL.

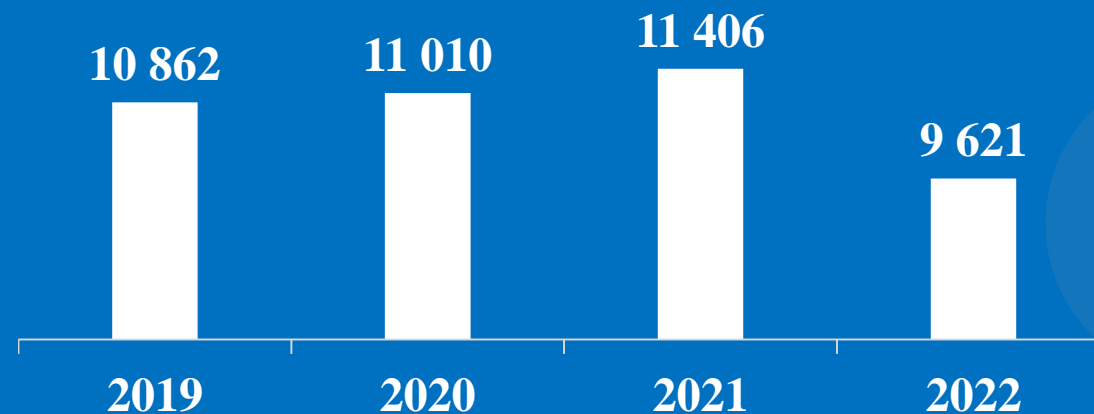
Динамика стоимости инвестиционной недвижимости, млн руб.



ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

- Чистые активы за 2022 год снизились.
- Несмотря на рекордную величину EBITDA, чистый финансовый результат Компании за 2022 год был отрицательным и составил 1 756 млн руб. Факторы влияния:
 - повышенная процентная нагрузка по обслуживанию долга Компании;
 - отрицательная переоценка инвестиционной стоимости Компании, как следствие роста отраслевых рисков;
 - зафиксированное обесценение гудвилла.
- В отсутствие только последних двух факторов, чистый финансовый результат за 2022 год был бы положительным.

Динамика чистых активов, млн руб.



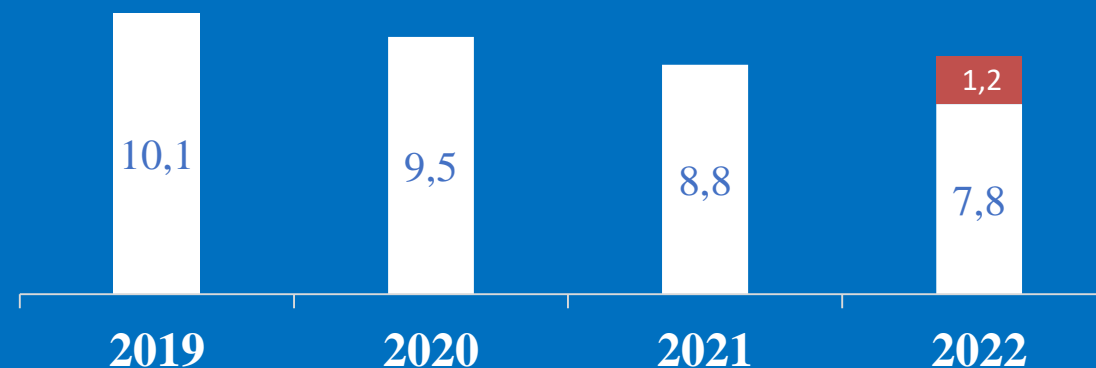
Долговые обязательства, млн. руб.

- Рост чистого долга произошел вследствие инвестиций в Программу РЕ (реновации своих ТЦ), а также строительства МФК WESTMALL. Чистый долг без учета кредита под строительство МФК WESTMALL составил бы 23,5 млрд руб., т.е. без учета нового проекта, величина чистого долга сократилась бы.
- Доля долгосрочного долга в структуре обязательств – 86%.
- Рост объема денежных средств на счетах Компании – 40% (LFL)

| | <u>2019</u> | <u>2020</u> | <u>2021</u> | <u>2022</u> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Кредиты и займы | 14 955 | 16 139 | 18 406 | 21 960 |
| Выпущенные долговые ценные бумаги | 7 280 | 7 724 | 7 770 | 6 520 |
| Общий долг | 22 235 | 23 863 | 26 176 | 28 480 |
| Денежные средства на конец периода | 729 | 533 | 926 | 1 293 |
| Чистый долг | 21 506 | 23 330 | 25 250 | 27 187 |

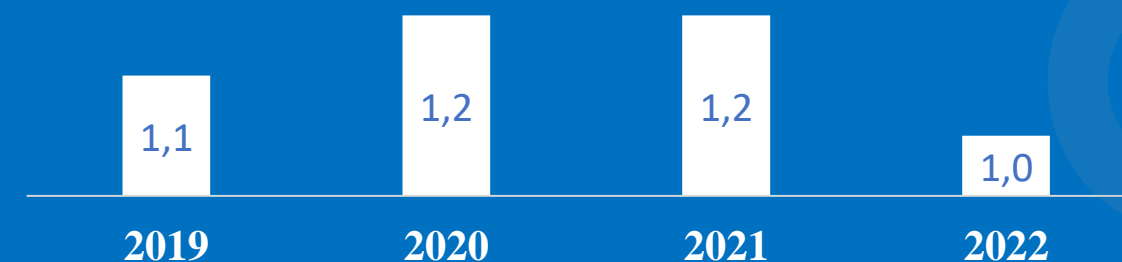
Чистый долг/ЕБИТДА

- В 2022 году показатель «Чистый долг/ЕБИТДА» составил 9,0. Без учета кредита под строительство МФК WESTMALL, значение показателя «Чистый долг/ЕБИТДА» составляет 7,8.



ЕБИТДА/Проценты

- В 2022 году, несмотря на значительный рост процентной нагрузки, произошедший в силу существенного роста ключевой ставки ЦБ РФ в первом полугодии, значение этого показателя не опустилось ниже 1.



Стратегия инвестиций

- Основные драйверы развития комьюнити центров: рекордное строительство жилья (в т.ч. за счет развития ипотечного кредитования), увеличение количества и плотности населения в Москве, масштабное строительство новых дорог/развязок/метрополитена/МЦК и МЦД.
- Снижение строительства новых ТЦ при увеличении строительства жилья увеличивает посещаемость существующих ТЦ, а также повышает инвестиционный интерес к строительству ТЦ/МФК нового формата в районах новой жилой застройки и на транспортных узлах.



О Какие объекты сегодня выгодно строить

МФК WESTMALL, ЗАО г. Москвы



МФК WESTMALL – городской центр нового поколения, новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

GVA 28 тыс.кв.м.

Инвестиционный интерес: повышенный спрос ритейлеров из-за строительства рядом **17** ЖК и нового ТПУ.

Инвестиционные показатели: инвестиции **4,4** млрд. руб.

IRR – 20-22%.

Открытие: II полугодие 2023г.

Бизнес показатели: GVA/GLA 0.6-0.7. Якорные арендаторы: супермаркет, общепит и услуги.

Инвестиции 120 т.р./кв.м. Арендные ставки: супермаркет 40 т.р./кв.м. /год и 7-8% с ТО, иные арендаторы – 30-120 т.р./кв.м./год и 10-18% с ТО. Средний арендный доход на 1 кв.м. GLA – 50-60 т.р. (с учетом % с ТО). Все данные без НДС.

МФК «Некрасовка», Люберцы МО/ЮВАО г. Москвы



МФК «Некрасовка» – центр нового поколения на границе Москвы и Московской обл.,

GVA 21 тыс.кв.м.

Инвестиционный интерес: повышенный спрос ритейлеров из-за строительства рядом **12** ЖК и полное отсутствие конкурентов.

Инвестиционные показатели: инвестиции **2,5** млрд.руб.

IRR -24-25%

Открытие: 4 кв-л 2024г.

Инвестиционная программа реновации - «Программа 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.
- «Программа РЕ» включает в себя большой комплекс мероприятий, таких как реновация, 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 следствие 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 реновации и имеет несколько успешно реализованных кейсов по реновации как ранее построенных торговых центров, так и приобретенных.
- За 2018-2022г. ФПК «Гарант-Инвест» реализовала 13 реновационных проектов.
- В 2023г. запланирована модернизация 4 объектов и центрального офиса.

○ Трансформация в публичную компанию

Рынки капитала

Стратегия

Эволюционное развитие фондирования бизнеса от прямых банковских кредитов и облигаций к equity, pre-IPO и публичному размещению.

Рассматривается (2023-2024гг.)

- 3-й выпуск зеленых облигаций
- Секьюритизированные облигации
- ЗПИФы
- Equity (отдельные проекты)
- Публичное размещение

Развитие

- Расширение и обновление портфеля объектов за счет девелопмента и редевелопмента
- Услуги property management
- Развитие Prop Tech

Биржевые облигации

Статистика

- 5 торгуемых выпусков, из них:
 - 1 зеленый выпуск.
 - 4 выпуска в секторе Роста.
- Более 13 тыс. инвесторов, по объему: 30-40% институционалы, 60-70% частные инвесторы (розничные и РВ)
- Общий объем погашений и выплат купонов составил 12,2 млрд.руб.
- Структура долга: 77,2% кредиты, 22,8% облигации
- Срок погашения банковских кредитов – 2027-2029 гг.
- Сроки погашения облигаций – 2023-2025 гг.

Цели эмиссии

- Расширение и обновление портфеля недвижимости.
- Увеличение портфеля недвижимости за счет приобретения объектов и строительства.
- Реализация инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»).
- Девелопмент многофункциональных и торговых центров.
- Реновация и модернизация существующих объектов.
- Пополнение оборотного капитала.
- Рефинансирование долгового портфеля.

○ Новый выпуск облигаций АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант–Инвест» серии 002P-06

| | |
|---------------------------|--|
| Цель эмиссии: | Рефинансирование и развитие |
| Развитие: | Реновация ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», СРТЦ «Смолл Каширский», ТЦ «Коломенский» и старт нового девелоперского проекта в Люберцах |
| Рефинансирование: | Погашение выпуска 002P-04 26 мая 2023г. на сумму 1.2 млрд руб. |
| Период размещения: | С 16 мая 2023г. до наиболее ранней из следующих дат: а) 14 июля 2023г. или б) дата размещения последней облигации |
| Объем: | 2 млрд руб. |
| Срок обращения: | 2 года |
| Выплата купона: | Ежемесячно |
| Ставка купона: | 13,00% годовых (УТМ 13,80% годовых) |
| Организаторы: | Газпромбанк, БКС КИБ |

○ Спасибо за внимание!



Гарант-Инвест

30
лет