

# 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  
девелоперских  
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

<b>Концепция:</b>	Универсальная для всех потребителей.
<b>Локация:</b>	МКАД, основные магистрали. Нужно специально ехать.
<b>Потребительский спрос:</b>	Целевая покупка, в основном на премии и бонусы.
<b>Размер:</b>	От <b>100</b> тыс. кв. м.
<b>Количество лотов для аренды:</b>	<b>300-500</b>
<b>Влияние от ухода зарубежных брендов:</b>	Высокая зависимость от ухода большого количества зарубежных ритейлеров, большая вакантность площадей, закрытые магазины.
<b>Наличие кинотеатра:</b>	Да. Якорные функции не выполняются из-за ухода Голливудских фильмов.
<b>Влияние on-line, потеря покупателей:</b>	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.
<b>1,5 - 50</b> тыс. кв. м. (основной <b>10-30</b> тыс. кв. м.)
<b>70 -100</b> (в малых ТЦ <b>5-20</b> )
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

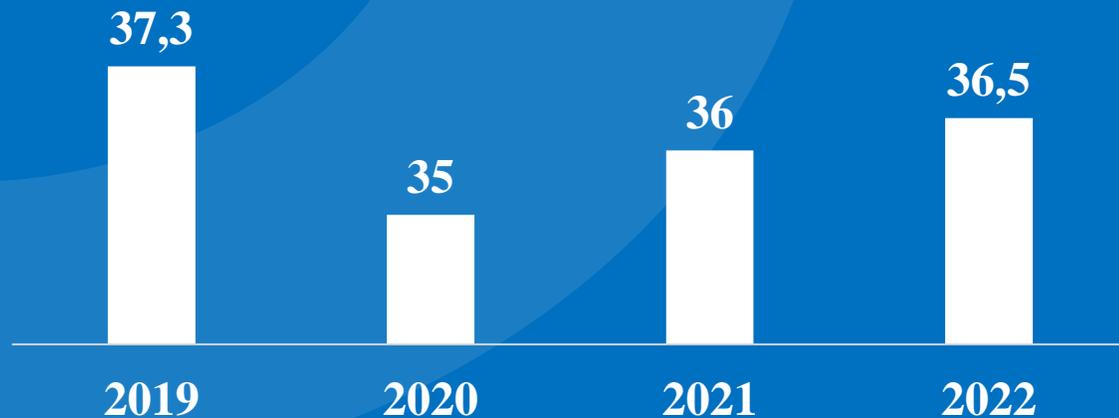
**98 %** удалось  
сохранить

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.

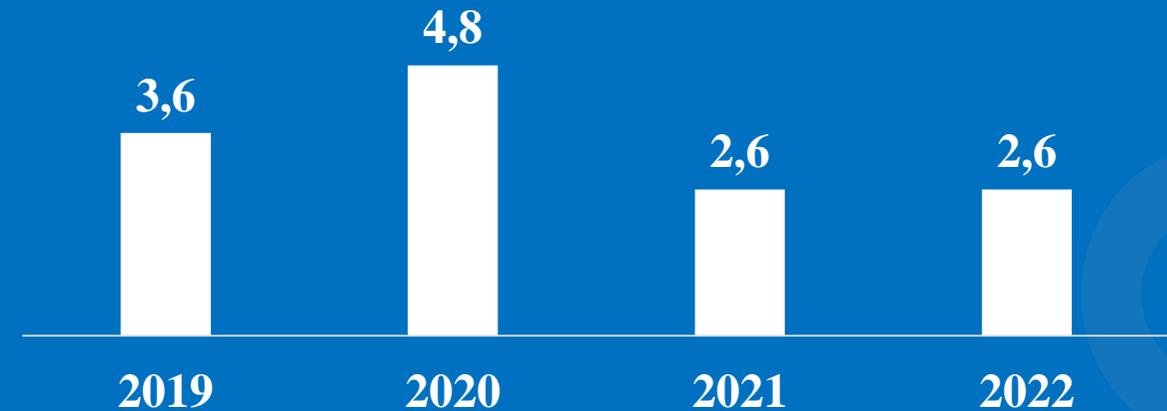
Динамика посещаемости, млн чел.



## 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).

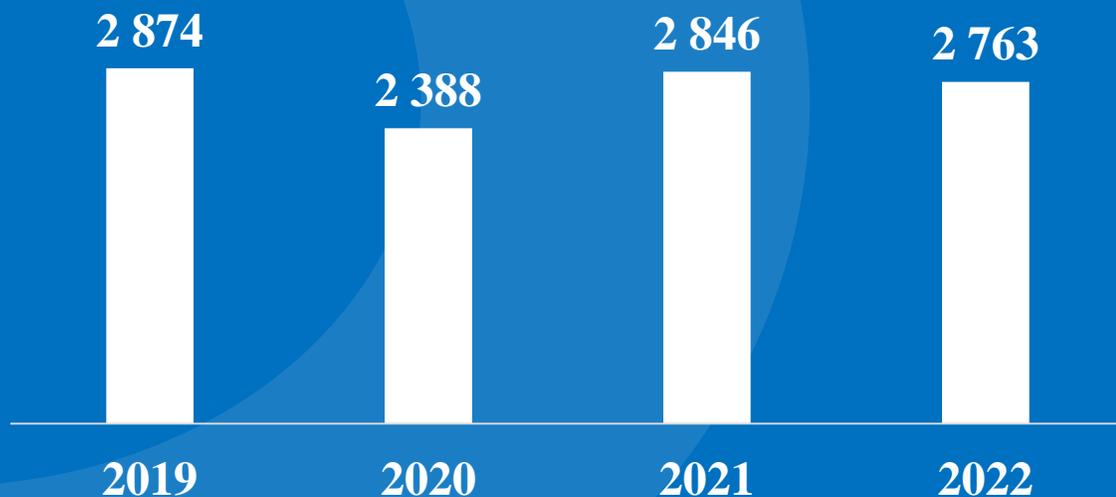
Динамика вакантности, %



## Выручка

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

### Динамика выручки, млн руб.

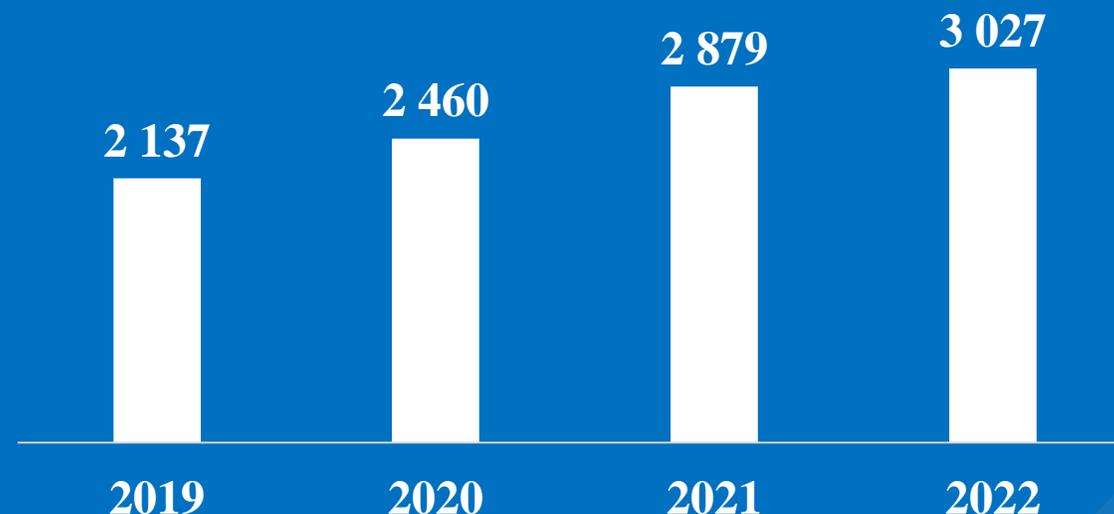


- События 2022 года оказали влияние на операционные результаты. Экономические проблемы привели к снижению выручки на 2,9% LFL.

## ЕВИТДА

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

### Динамика ЕВИТДА, млн руб.

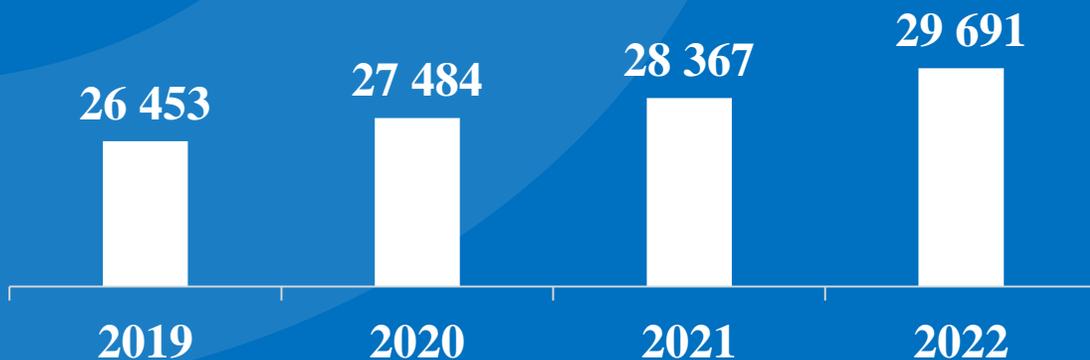


- Несмотря на снижение выручки, показатель ЕВИТДА вырос на 5,1% по сравнению с 2021 годом, в том числе, за счет роста неарендных доходов, а также доходов от финансовых активов Компании. Это рекордная ЕВИТДА за всю историю Компании.

## 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.

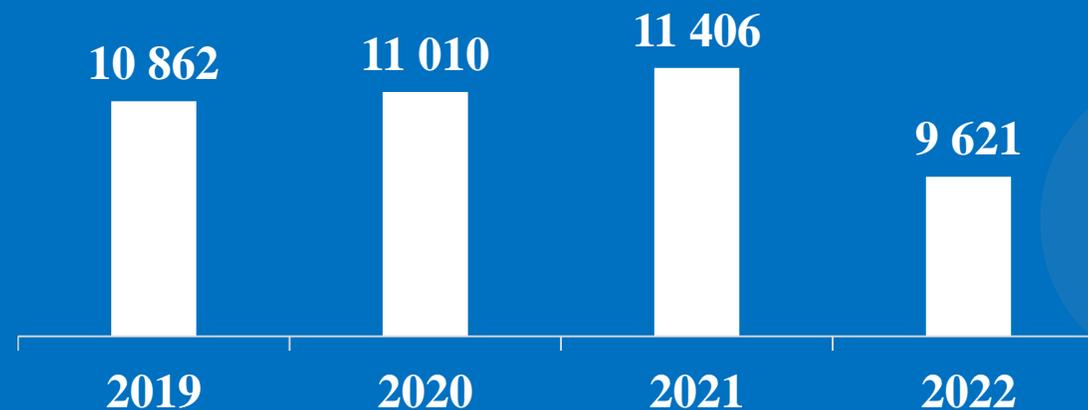
### Динамика стоимости инвестиционной недвижимости, млн руб.



## 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.



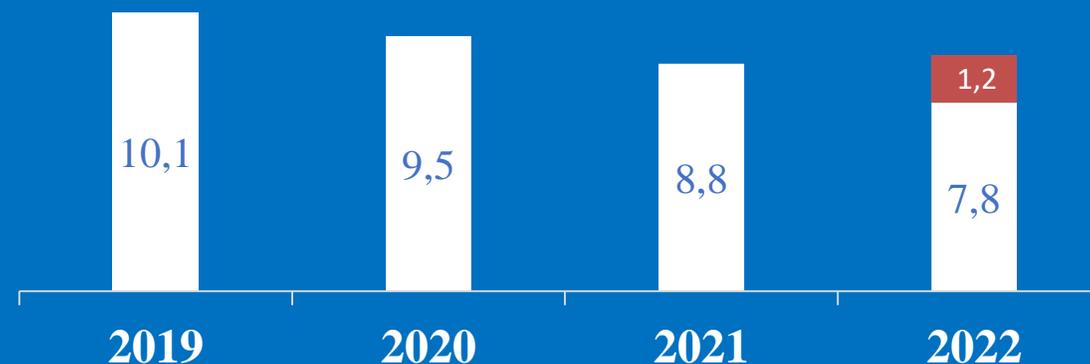
## Долговые обязательства, млн. руб.

- 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

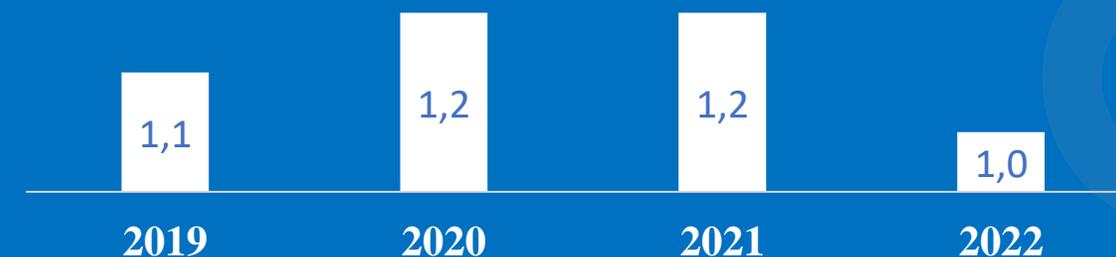
## Чистый долг/ЕБИТДА

- 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.

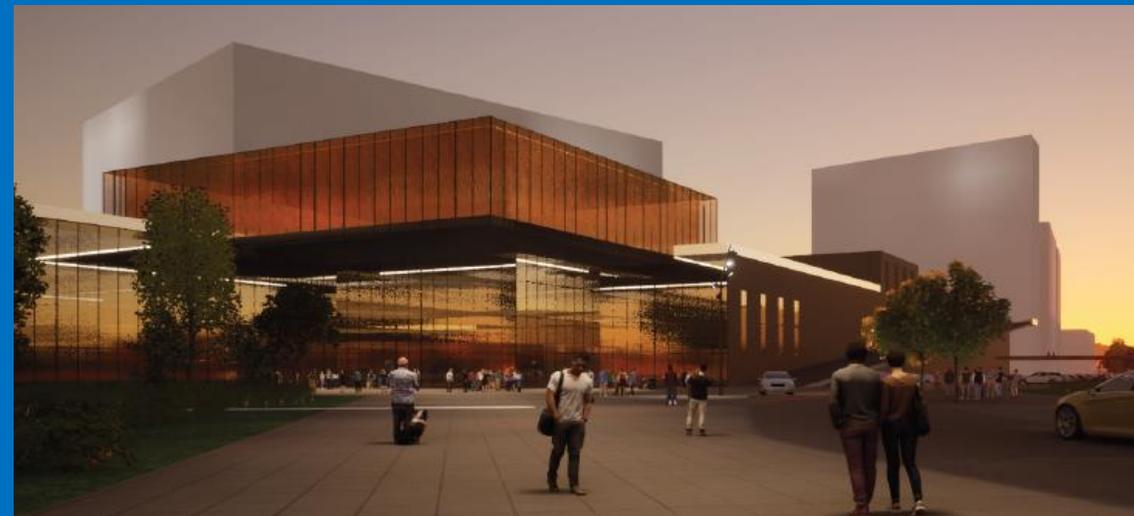
**IRR – 20-22%**.

**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

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

○ Спасибо за внимание!



Гарант-Инвест

30  
лет