

Специальный отчет

Ключевые факты, финансовые и операционные показатели
АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест»
за первое полугодие 2023 г.

28 августа 2023 г.



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» представляет Специальный отчет по итогам первого полугодия 2023 года. Отчет содержит ключевые факты, а также финансовые и операционные показатели Компании за этот период.

В силу того, что состояние экономики РФ все еще находится под серьезным влиянием глобального геополитического кризиса и сохраняется высокий уровень неопределенности руководство АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осознает, что контрагенты Компании, держатели ее облигаций, кредиторы, партнеры, клиенты и прочие стейкхолдеры крайне заинтересованы в получении максимально оперативной информации о том, как текущая ситуация сказывается на функционировании коммерческой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» и на всем ее бизнесе в целом.

В данном Отчете мы представляем основные данные, характеризующие прошедший с начала года отрезок времени. Помимо экономических показателей работы Компании в 2023 году, Отчет содержит информацию о динамике строительства нового многофункционального центра WESTMALL, новом проекте компании – МФК в Люберцах и прочих аспектах деятельности ФПК «Гарант-Инвест» за указанный период.

В конце февраля 2022 года российский бизнес и страна в целом столкнулись с новыми геополитическими вызовами – внешние условия для российской экономики кардинально изменились.

Наступивший кризис стал очередной проверкой стрессоустойчивости бизнес-модели ФПК «Гарант-Инвест». Стратегия Компании, направленная на диверсификацию («лучше 10 ТЦ по 10 тыс. кв. м., чем 1 на 100 тыс. кв. м.»), а также отсутствие прямой зависимости от внешне-экономической деятельности и многие другие факторы кризисоустойчивости, позволили ФПК «Гарант-Инвест» уверенно преодолеть пик негативных последствий текущей ситуации.

- В первом полугодии 2023 года продолжилась тенденция к изменению экономической модели поведения потребителей в сторону целевых визитов. Потребители продолжают покупать товары первой необходимости по мере надобности и сезонности, но меньше тратят на излишества. В связи с этим, наибольшая посещаемость отмечается в торговых центрах районного и окружного форматов.
- Во втором квартале 2023 года наметилась тенденция к сокращению доли свободных площадей в московских ТЦ. Для ряда форматов поиск площадок уже стал затруднительным. Сокращение в основном было достигнуто за счет реализации крупных площадок якорных арендаторов. Площадки были поглощены развивающимися российскими ритейлерами и брендами, а также вышедшими на российский рынок ближневосточными брендами, заменившими ушедшие западные бренды.
- На рынке отмечается рост интереса к мультиформатным проектам, предполагающим объединение в одном комплексе торговых площадей и ЖК. Тенденция обусловлена изменением потребительских практик в сторону совершения покупок в пределах района.

Ключевые факты и показатели

По состоянию на 1 июля 2023 г.



1 445 млн руб.	Выручка за 1-е полугодие 2023 г.	98%	Арендаторов удалось сохранить
1 466 млн руб.	EBITDA за 1-е полугодие 2022 г.	2,3%	Вакантность арендных площадей
30,6 млрд руб.	Стоимость портфеля недвижимости на конец 1-го полугодия 2023 г.	19,1 млн	Посетителей за 1-е полугодие 2023 г.
2,4 млрд. руб.	Выплачено по облигациям с начала года	+35	Новых арендаторов за 1-е полугодие 2023 г.
3,9 млрд. руб.	из 4,4 млрд. руб. профинансировано по проекту МФК WESTMALL	BBB ru	Кредитный рейтинг НРА Подтвержден 28.04.23
85%	Доля долгосрочного долга	BBB.ru	Кредитный рейтинг НКР Получен 28.04.23

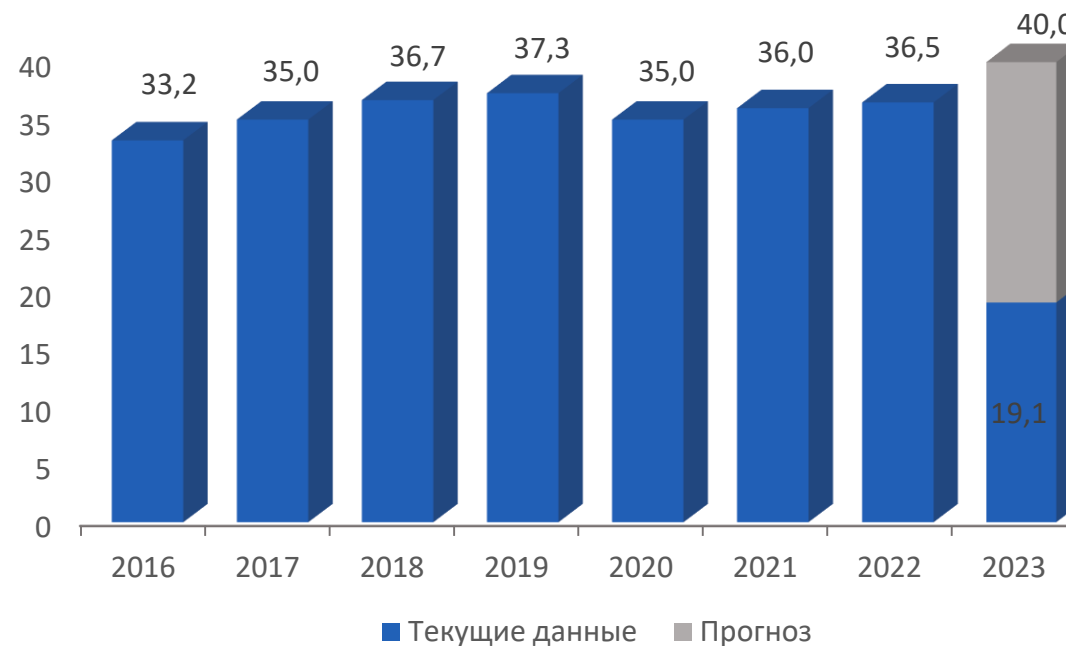
Посещаемость торговых центров

Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» в первом полугодии 2023 г. выросла на 14,3% относительно показателя аналогичного периода 2022 г. и составила 19,1 млн человек. Основными драйверами роста стали премиальная локация, правильная концепция ТЦ, диверсифицированная бизнес-модель и профессиональный менеджмент.

Несмотря на новые вызовы, с которыми столкнулась российская экономика, бизнес-модель ФПК «Гарант-Инвест» продолжает демонстрировать свою устойчивость перед внешними потрясениями, что обеспечивает неослабевающий интерес покупателей и арендаторов к торговым центрам Компании.

Компания прогнозирует сохранение тенденции первого полугодия в годовой динамике посещаемости ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» и ожидает рост посещаемости примерно на 10% до 40 млн человек.

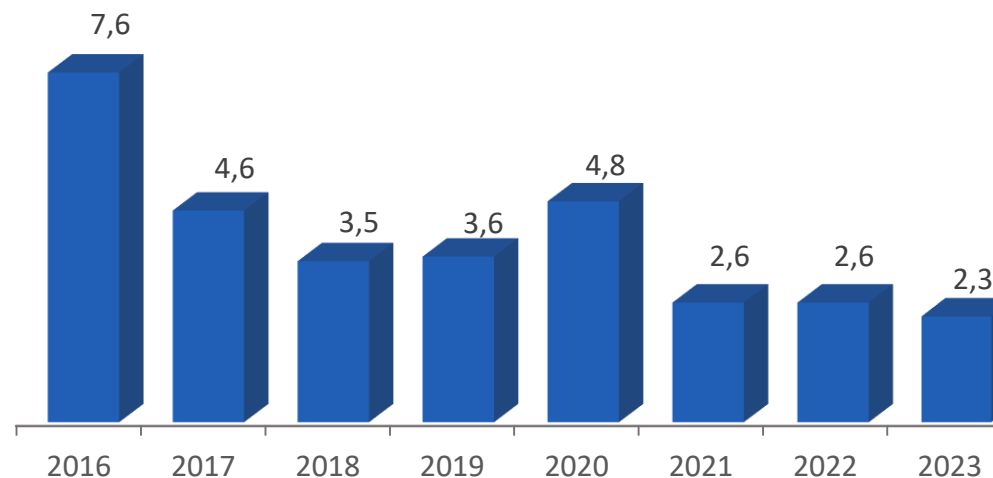
Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест», млн чел.



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

- › Максимальная посещаемость (более 36,5 млн. человек в год)
- › Отличное месторасположение
- › География: Москва (внутри МКАД)
- › Небольшой размер (до 50 тыс. кв.м., 40-120 арендаторов на один ТЦ)
- › Эффективное управление ТЦ
- › Успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня)
- › Пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами

Динамика вакантности в ТЦ ФПК "Гарант-Инвест", %



Вакантность в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» на конец 1-го полугодия составила 2,3 %

Средняя вакантность по Москве на конец 1-го полугодия составила 13,5% (по данным Nikoliers)

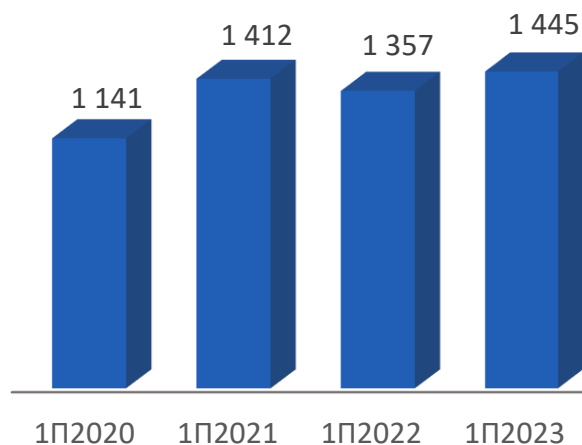
Выручка торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» неуклонно росла в последние годы. Этому способствовала положительная динамика основных операционных показателей Компании – посещаемости и вакантности арендопригодных площадей.

Исключение составили 2020 г. (антиковидные ограничения) и 2022 г. (начало специальной военной операции и рост неопределенности в экономике), прерывавшие восходящий тренд оборотов Компании.

Динамика выручки ТЦ ФПК «Гарант-Инвест», млн руб.



Оборот 1 полугодия 2023 г., млн руб.



В первом полугодии 2023 года на операционные результаты деятельности компании продолжила оказывать влияние масштабная перестройка рынка, вызванная началом специальной военной операции и последующем введением беспрецедентных западных санкций.

Однако, несмотря на массовый уход зарубежных брендов и сохранение неопределенности в экономике, кардинального изменения восприятия торговых центров со стороны покупателей и спада интереса со стороны арендаторов не наблюдается. При этом, происходит изменение модели потребления и покупательского поведения, переориентация интереса на малоформатные ТЦ с современными общественными пространствами для повседневного досуга.

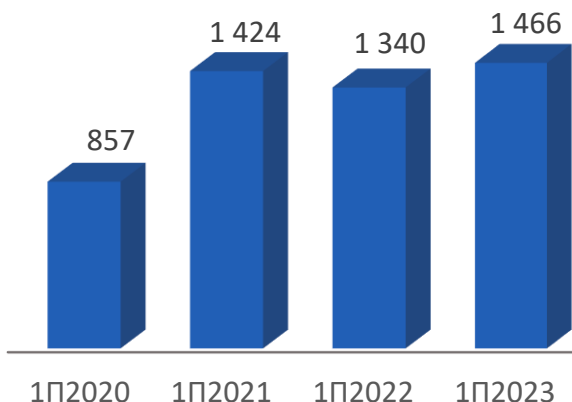
Устойчивая бизнес-модель компании и показатели максимальной посещаемости торговых центров и минимальной вакантности их арендопригодных площадей позволили в первом полугодии 2023 г. достичь роста выручки на 6,4% относительно аналогичного периода прошлого года.

Согласно принятой в Компании методологии, показатель EBITDA рассчитывается консервативным способом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем, данный параметр учитывает доходы, получаемые Компанией от ее финансовых активов.

Динамика EBITDA, млн руб.



EBITDA 1-го полугодия 2023 г., млн руб.

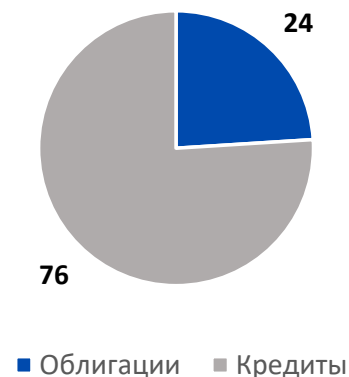


EBITDA в 1-ом полугодии 2023 года выросла на 9,4% и составила 1 466 млн руб., рост показателя был связан в ростом выручки наряду с контролем расходной части.

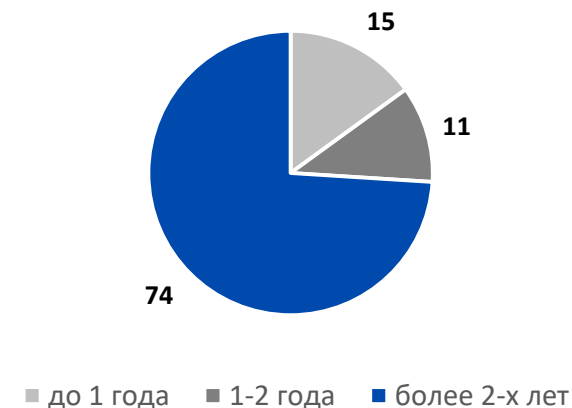
Компания прогнозирует сохранение тенденции первого полугодия в годовой динамике EBITDA и, вслед за ожидаемым ростом выручки торговых центров, планирует увеличение EBITDA до рекордного уровня в 3 100 млн руб.

- Основные источники фондирования: банковские кредиты и биржевые облигации.
- Банки-кредиторы: Сбербанк, ВТБ, Газпромбанк, ПСБ, Банк Финсервис, Экспобанк.
- Каждый кредит выдан на дочернее общество Компании – отдельное юридическое лицо, являющееся владельцем торгового центра, под залог этого центра в пользу банка и на основании его денежного потока.
- Процентные ставки – ключевая ставка ЦБ РФ + 2-2,25%.
- Текущая задолженность по кредитам – 22,1 млрд рублей со сроками погашения 2027–2030 гг.
- Потенциальная сумма рефинансирования за счет уже погашенного тела основного долга за несколько лет и за счет роста капитализации составляет от 1,5 до 2,0 млрд рублей.
- Текущая задолженность по облигационным займам – 7 млрд рублей.
- 85% доля долгосрочного долга.
- Доля кредитов – 76%, доля облигаций – 24%.
- Рост долга связан с активной фазой реализации инвестиционной программы с 2018 года – покупка и редевелопмент новых объектов, модернизация и реновация существующих, а также строительство новых многофункциональных комплексов/community центров.

Структура долга компании, %



Срок погашения долга компании, %



Эмитент – АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец и управляющий многофункциональными торговыми центрами в Москве. 30 лет в бизнесе, 20 лет в недвижимости.

9 октября 2020 г. Московская Биржа зарегистрировала новую (вторую) Программу биржевых облигаций Компании.

Цели эмиссии облигаций:

- 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.

Параметры действующих выпусков облигаций

Облигационный выпуск	4B02-05-71794-H-001P	4B02-02-71794-H-002P	4B02-03-71794-H-002P	4B02-05-71794-H-002P	4B02-06-71794-H-002P
Дата погашения	05.04.2024	25.12.2023	26.03.2024	18.11.2025	05.05.2025
Размер выпуска, млн руб.	6 000	500	1 500	1 500	2 000
Срок обращения	5 лет, с 12.03.2019	3 года, с 28.12.2020	3 года, с 30.03.2021	3 года, с 21.11.2022	2 года, с 16.05.2023
Ставка купона, %	12%	10%	10,50%	14,75%	13%
Купонный период, месяц	3	3	3	3	1

Биржевые облигации

Биржевые котировки облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в первом полугодии 2023 г. показывали абсолютно рыночную динамику и соответствовали трендам на фондовом рынке по большинству эмитентов, особенно из сферы недвижимости и ритейла.

ФПК «Гарант-Инвест» не вмешивалась в рыночные котировки, понимая временный характер высокой волатильности. Состояние котировок на конец первого полугодия 2023 г. 99-103% от номинала в зависимости от выпуска. Объем торгов снизился в первые месяцы СВО и начал устойчиво расти с лета 2022 года.

Выпуск 002P-06 (16.05.23 – 05.05.2025)



Выпуск 001P-05 (12.03.19 - 05.04.24)



Выпуск 002P-02 (28.12.20 - 25.12.23)



Выпуск 002P-03 (30.03.21 - 26.03.24)



Выпуск 002P-05 (21.11.22 – 18.11.2025)



Объем сделок ММВБ/ руб. в 2023 году

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль
148 251 810	112 342 730	155 390 281	111 169 329	178 309 969	502 142 031	614 980 592

После отмены ковидных ограничений посещаемость Торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» быстро восстановилась. Начавшаяся в феврале 2022 г. специальная военная операция и последовавший за ней экономический стресс не оказали на нее столь существенного воздействия, как пандемия COVID-19. Удачное расположение торговых центров Компании на транспортных узлах и в жилых массивах, а также пул успешных ритейлеров способствовали сохранению к ним интереса посетителей.

В 2022 году были подписаны договоры с 51 новым арендатором, в 1-ом полугодии 2023 года – с 35 новыми арендаторами: первым арендатором комплекса WESTMALL стал супермаркет «Перекресток», принадлежащий X5 Group, площадь аренды составила почти 1 700 кв.м.; в Торговой галерее ТДК «Тульский» открылся розничный магазин крупной российской сети товаров для офиса и бизнеса «Комус», с целью расширения сферы услуг и сервисов на первом этаже торговой галереи открылась студия ногтевого сервиса под новым брендом OMG nails.

Новая арендная стратегия, которая 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 привлечению новых для ФПК «Гарант-Инвест» брендов и профилей (например, фитнес, различные услуги и пр.), дала положительные результаты.

Несмотря на сложную геополитическую обстановку и санкционное давление, нам удалось сохранить арендные отношения с 98% всех арендаторов, в том числе с такими крупными сетями, как Ашан и OBI. Текущий кризис нанес серьезный экономический урон компаниям, среди которых были и арендаторы ФПК «Гарант-Инвест», однако все они в отчетном периоде выполнили свои обязательства перед Компанией по оплате арендных платежей.

Риск-факторы	Воздействие на ФПК «Гарант-Инвест» и ее контрмеры
Увеличение онлайн продаж	Увеличение арендаторов из сферы общепита и услуг. Уменьшение доли Fashion арендаторов.
Уход зарубежных брендов	За время текущего кризиса из ТЦ Компании ушло только 5 иностранных брендов. Импортозамещение идет с 2014 г.
Уход якорных арендаторов	Политика Компании направлена на снижение зависимости от одного арендатора, в том числе, якорного. Якорные функции выполняют супермаркеты и общепит. Отсутствуют кинотеатры и большие магазины.
Падение покупательной способности населения	Минимальный риск для московского региона, в т.ч. с учетом роста населения и электорального цикла.
Рост конкуренции	Снижение темпов ввода новых ТЦ при увеличении темпа строительства жилья увеличивает популярность существующих объектов.
Финансовые риски	Отсутствие внешнеэкономических рисков, сбалансированный и диверсифицированный долг, устойчивый запас ликвидности.
Устаревание зданий и оборудования	Программа РЕ – комплексная модернизация объектов: редевелопмент, реновация, реинжиниринг, реконцепция и т.д.

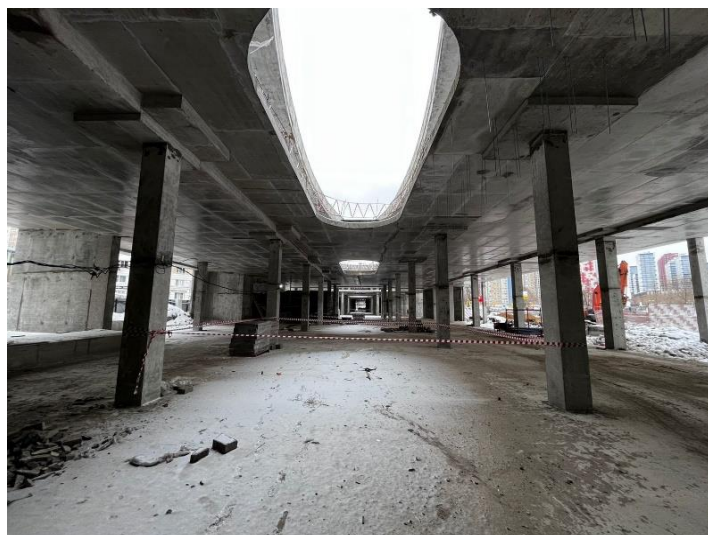
Динамика строительства многофункционального комплекса WESTMALL



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

- Минимум классического ритейла (магазинов одежды), максимум общественного питания, сферы услуг и товаров повседневного спроса.
- Зеленый торговый центр, полный комплекс **62-х** зеленых технологий в недвижимости.
- Все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже.
- 3 вида питания – фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами
- Парк на крыше.

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



На данный момент на объекте строительства МФК WESTMALL завершены работы по возведению монолитных конструкций. Проводятся работы по устройству светопрозрачных фонарей, фасада, внутренней отделке и инженерным системам.

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

Объем инвестиций: 4,4 млрд руб.

Новый девелоперский проект ФПК «Гарант-Инвест»

Многофункциональный комплекс в Люберцах



Многофункциональный комплекс в Люберцах – центр нового поколения на границе Москвы и Московской области.

Земельный участок под строительство МФК находится между двумя зонами массовой жилой застройки – мкр. Красная Горка в Люберцах и мкр. Некрасовка ЮВАО г. Москвы.

Проект предусматривает 2 стадии:

1 стадия: районный торговый центр / Community центр

2 стадия: апартаменты соединенные со зданием торгового центра. Девелопмент апартаментов предусматривает участие партнера ФПК «Гарант-Инвест»



Инвестиционный интерес: повышенный спрос ритейлеров из-за строительства рядом 12 ЖК. Минимальная конкурентная среда – отсутствие профессиональных торговых центров в зоне 20-минутной транспортной доступности.

Инвестиционные показатели:

3 млрд. руб.
Объем инвестиций

20,5 тыс. кв.м
Площадь здания

20 %
IRR

Драйверы роста отрасли и Компании

- Масштабное строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом, одновременное строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья.
- Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена МЦК и МЦД – появляются новые участки для строительства ТЦ, которые необходимы в качестве инфраструктуры.
- На фоне минимизации строительства новых торговых центров и восстановления потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов и, как следствие, увеличение рыночной стоимости объектов.
- Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла, особенно в мегаполисах в т.ч. в Москве, и его потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости.
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности.
- Рост инфляции оказывает максимально положительный эффект именно на потребительский сектор, т.е. ритейлеров/арендаторов и торговые центры.

3,1 млрд руб. +12,2% к показателю 2022 г.	Арендный доход
3,1 млрд руб. +2,4% к показателю 2022 г.	EBITDA (с учетом доходов от фин. активов)
44 млрд руб. +4,8% к показателю 2022 г.	Общая стоимость активов
32,5 млрд руб. +9,4% к показателю 2022 г.	Стоимость портфеля недвижимости
40 млн чел. +9,6% к показателю 2022 г.	Посещаемость
2,0% -23,1% к показателю 2022 г.	Вакантность



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

