

# Новая реальность. Взгляд эмитента

**Алексей ПАНФИЛОВ,** ▶  
Президент,  
ФПК «Гарант-Инвест»



**К**ризис, вызванный COVID-19, стал далеко не первым в 26-летней истории ФПК «Гарант-Инвест», но совершенно непохожим на все предыдущие и максимально тяжелым. Эта небольшая статья о том, почему у ФПК «Гарант-Инвест» не все так плохо, как у других.

**Пострадавшая-непострадавшая отрасль.** Официально торговые и многофункциональные центры не закрыты и продолжают работать в усеченном режиме: открыты супермаркеты, аптеки, зоомагазины, рестораны на доставку и вынос, салоны связи, «Детский мир». В наших торговых центрах с учетом ограничений функционирует от 32 до 100% площадей.

**Не утрачена способность зарабатывать.** Даже с учетом ограничений падение выручки в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за апрель составило 47%, что гораздо лучше, чем во многих других отраслях (в сфере туризма, в более крупных торговых центрах и других).

**Диверсификация и размер.** Наша стратегия никогда не предусматривала строительства крупных торговых центров, наоборот, для нас всегда было лучше иметь 10 объектов по 10 тыс. м<sup>2</sup>, чем один на 100 тыс. м<sup>2</sup>. Диверсификация по количеству и концепциям объектов, сравнительно небольшой размер (до 50 тыс. м<sup>2</sup>, основные объекты 5–15 тыс. м<sup>2</sup>) и превосходное месторасположение обеспечивают спрос даже во время кризиса.

**Премиальная локация и потребительский трафик.** Наши торговые центры расположены непосредственно у станций метро и в шаговой доступности от массовой жилой застройки. Этот формат наиболее кризисоустойчивый и имеет наименьший риск по сравнению с крупными торговыми центрами. После снятия ограничений люди не будут бояться посещать локальные торговые центры, выходя из метро или прогуливаясь пешком по своему любимому району.

**Смена арендной парадигмы.** Наша компания уже несколько лет проводит системную работу по изменению профилей и функционала арендаторов в наших торговых центрах, особенно в сторону общественного питания и сферы услуг. Мы можем эффективно функционировать даже без магазинов одежды, обуви, аксессуаров (9% от общей выручки). Сегодня в наших торговых центрах представлены в основном товары повседневного спроса и первой необходимости, а также многочисленные услуги.

**Время меняться — и мы меняемся.** Будущее потребует от всех нас изменений. Наша компания в течение 2 лет реализует «Программу РЕ» — программу модернизации, реконцепции и реновации

объектов коммерческой недвижимости. Мы постоянно обновляемся под изменяющиеся предпочтения потребителей.

**Финансовая устойчивость.** АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» не подвержено курсовым колебаниям ввиду отсутствия обязательств в иностранной валюте. Погашение рублевых кредитов приходится на 2027–2029 годы, а биржевых облигаций — на 2024 год. Инвестиции в коммерческую недвижимость — это долгосрочная бизнес-модель с окупаемостью 7–10 лет. Ограничение работы в течение 2 месяцев, скидки арендаторам, временное падение потребительского трафика — болезненно, но не смертельно. Предоставленные кредитные каникулы от Сбербанка и банка ВТБ высвобождают средства для обслуживания облигационного займа и существенной поддержки арендаторов. Снижение ключевой ставки ЦБ РФ дает нам пять различных преимуществ. Во-первых, будет снижена процентная нагрузка по действующим банковским кредитам, так как ставка по всем таким кредитам — плавающая. При снижении на 0.5% экономия составляет 80 млн рублей в год. Во-вторых, снижение ключевой ставки оказывает влияние и на снижение ставки капитализации (cap rates) в коммерческой недвижимости, что увеличивает стоимость активов. Повышение рыночной стоимости недвижимости, выступающей обеспечением по кредитным договорам, создает третий эффект: возможность увеличить размер кредитных линий или рефинансировать кредиты с увеличением суммы. С учетом положительной переоценки активов будет увеличен и показатель EBITDA по МСФО. Это четвертый фактор.

В-пятых, снижение ключевой ставки напрямую влияет на снижение доходности по основным финансовым инструментам, при этом биржевые облигации ФПК «Гарант-Инвест» имеют достаточно высокую фиксированную доходность на 5-летний срок, что увеличивает спрос на них.

**Кризис — время задуматься о развитии.** Потребительский сектор в мегаполисах — один из самых быстро восстанавливающихся и растущих. В этой связи мы продолжаем инвестиции в приобретение и реновацию торговых и многофункциональных центров, а также планируем в 2021 году строительство на западе Москвы нового многофункционального центра в совершенно новой концепции. ©



МЫ ПРОДОЛЖАЕМ  
ИНВЕСТИЦИИ  
В ПРИОБРЕТЕНИЕ  
И РЕНОВАЦИЮ  
ТОРГОВЫХ И МНОГО-  
ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ  
ЦЕНТРОВ