

Специальный отчет

Пережить Covid-19 и продолжить развиваться

Ключевые факты, финансовые и операционные показатели

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест» в период пандемии COVID - 19
(январь - октябрь 2020 г.)

12 ноября 2020 г.

Пережить Covid-19 и продолжить развиваться

В текущей сложной экономической ситуации, когда многие предприниматели сокращаются или уходят с рынка, ФПК «Гарант–Инвест» продолжает упорно работать, сохранять и, по возможности, усиливать свои позиции.

Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» не прекращали работу во время карантина весной 2020 г.- в них работали супермаркеты, аптеки, салоны оптики, зоомагазины, салоны сотовой связи, Детский Мир, банки. Рестораны и кафе работали на доставку и на вынос. Во время ограничений (апрель – май) было открыто **от 32 %** (ТРК «Москворечье») **до 100 %** (часть объектов «СМОЛЛ») площадей. В среднем – **63 %**.

В ТЦ ФПК «Гарант –Инвест» с первого дня пандемии ежедневно обеспечивается максимальное количество мер безопасности для посетителей и сотрудников в т.ч. для максимального комфорта наших клиентов.

После выхода из режима ограничений открылись почти все магазины и рестораны, заключаются договоры с новыми арендаторами, продолжается внедрение «зелёных» технологий. **Посещаемость и выручка приблизилась к доковидным показателям в сентябре – октябре 2020 г.**

За время острой фазы кризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» безукоризненно выполнило свои обязательства по биржевым облигациям (купон, амортизация, полное погашение 4 выпуска). Крупнейшие банки-кредиторы (Сбер, ВТБ) предоставили **кредитные каникулы на срок 6-9 мес.** Основным позитивным фактором за период пандемии было **4-х этапное снижение Ключевой Ставки ЦБ РФ**, это дает нам **6** важнейших преимуществ.

Выбранная консервативная стратегия, 27-летний опыт работы в условиях регулярных кризисов, эффективный менеджмент, премиальная локация объектов, успешный пул арендаторов и постоянное проведение обновлений и редевелопмента позволяют ФПК «Гарант–Инвест» не только иметь стабильный денежный поток для выполнения всех своих обязательств перед инвесторами, но и **развиваться в кризисные периоды**. Так, в середине сентября 2020 г. состоялась презентация **нового девелоперского проекта** по строительству многофункционального комплекса **West Mall на западе Москвы**.



Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» – самое безопасное место шопинга и досуга

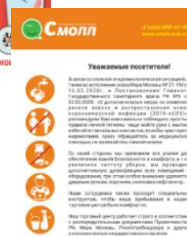
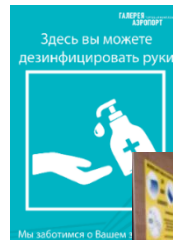
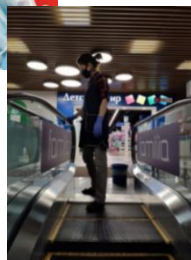
Торговые центры обеспечивают соблюдения требований Роспотребнадзора, правила посещения ТЦ, соблюдение дистанции, правила профилактики и дезинфекции, средства индивидуальной защиты, а также:

Выполнение мер профилактики COVID -19 для посетителей:

- ежечасная дезинфекция всех контактных поверхностей
- размещены санитайзеры во всех общих зонах с антисептиками
- инфо стикеры о необходимости использования маски и перчаток
- трансляция аудио ролика по внутреннему радио о мерах профилактики
- инфо стикеры о соблюдении социальной дистанции и информация от Правительства и Мэра Москвы
- профилактирование посетителей на соблюдение мер по безопасности для здоровья
- соблюдение количества посетителей в магазинах и ресторанах
- обработка прикассовых зон и примерочных после каждого посетителя
- рециркуляция и обеззараживание воздуха в каждом магазине и в общих зонах

Выполнение общих мер профилактики COVID -19:

- ежечасный чек-лист администрации ТЦ о дезинфекции контактных поверхностей
- ежемесячная дезинфекция приточных установок вентиляции и кондиционеров
- регулярное отслеживания и фиксации температуры сотрудников администрации ТЦ и арендаторов бесконтактными тепловизорами
- ежедневный контроль арендаторов по чек-листу мер профилактики COVID-19
- профилактирование посетителей на входе и в ежечасных обходах по ТЦ
- ежедневная ночная обработка дезинфицирующими средствами всех поверхностей ТЦ
- ежедневное обеззараживание воздуха в приточной системе вентиляции
- тестирование сотрудников администрации на COVID -19



Коронакризис. 5 главных выводов

Пандемия COVID–19 нанесла серьёзный удар по бизнесу на всей планете. Правительства различных стран по-разному оказали или не оказали поддержку частному предпринимательству. Сфера коммерческой недвижимости в России пострадавшей отраслью признана не была, хотя на торговые центры коронавирус, точнее, карантин и самоизоляция оказали сверхнегативное влияние: посещаемость упала в разы, выручка на **10–50%** в зависимости от торгового центра. Даже при отсутствии господдержки отрасль торговой недвижимости избежала банкротств.

ФПК «Гарант–Инвест» за **27 лет** работы в очень непростых экономических условиях накопила серьёзный опыт выживания и развития во время кризиса, внедрения различных антикризисных мер. Вот **5** главных выводов и уроков:

- 1. Диверсификация.** Наша бизнес–модель: лучше 10 торговых центров по 10 тыс. кв. м, чем один на 100 тыс. кв. м, — оказалась наиболее успешной и устойчивой.
- 2. Эффективность, а не размер.** Ставка на эффективность (доход/прибыль/посещаемость на 1 кв. м/ на 1 руб. инвестиций и др.) не дала существенно упасть основным показателям во время коронакризиса.
- 3. Своевременные антикризисные меры.** В ФПК «Гарант–Инвест» было введено несколько собственных антикризисных пакетов начиная с первого дня ограничительных мер.
- 4. Постоянные клиенты и партнёры.** Многолетнее, порой сетевое/пакетное сотрудничество с арендаторами — успешными мировыми и российскими брендами. И конечно, посетители — на 90% люди, живущие, работающие, учащиеся в шаговой доступности от наших объектов.
- 5. Главное — люди.** Безопасность и здоровье собственных сотрудников и посетителей стали самой главной задачей последних месяцев.

Господдержка и влияние на отрасль

Торговые центры **не были признаны пострадавшей отраслью**, однако существенно пострадали во время карантина (апрель –май 2020г.). Особенно в зависимости от размера: крупные ТЦ пострадали больше всего.

Сектор общественного питания и непродовольственная торговля (**более 50%** по площадям в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест») получили господдержку: льготное кредитование и субсидии на выплату зарплаты, отсрочка платежей по налогам и в фонды, кредитные каникулы. Это дало им возможность сохранить бизнес , сократить за счет этого расходы и иметь возможность платить аренду и остаться в успешных ТЦ.

Принятие 2 новых федеральных законов регламентирующих отношения арендаторов и арендодателей не повлияло на отрасль:

- ФЗ РФ № 98-ФЗ от 01 апреля 2020 г. - Регулирует порядок изменения сроков оплаты и размера арендной платы в 2020г. для предприятий, чья деятельность была временно приостановлена. Данные предприятия получили право перенести на 2021 год часть арендных платежей, начисленных в 2020 году и право потребовать у арендодателя снижения арендной платы.

Этим законом не воспользовался ни один арендатор ТЦ ФПК «Гарант-Инвест»

- ФЗ РФ №166-ФЗ от 08 июня 2020 г. - Предусматривает право арендатора не позднее 01 октября 2020 года расторгнуть договор аренды в порядке, в тех случаях, когда стороны не договорились об изменении арендной платы.

Этим законом не воспользовался ни один арендатор ТЦ ФПК «Гарант-Инвест»

Основные факторы кризисоустойчивости и конкурентоспособности

Операционный бизнес:

- Потребительский сектор - один из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающийся и растущий, особенно в мегаполисах.
- Компания более 17-лет в девелопменте, долгосрочные партнерские отношения с российскими и зарубежными ритейлерами.
- Диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью. Низкая концентрация операционного риска на одного арендатора.
- Фокус только на Московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка - торговой недвижимости.
- Выигрышное расположение объектов около метро, на транспортных узлах и вблизи жилых массивов. Высокий пешеходный трафик.
- Размер объектов (5-50 тыс.кв.м.) и количество лотов для аренды (40-120 в каждом ТЦ) гарантирует близкую к 100% заполняемость арендаторами.
- Стабильный гарантированный денежный поток и успешная инвестиционная программа.
- Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента и управления капиталом.

Кредитное качество:

- Безупречная кредитная история и деловая репутация 27 лет.
- Прозрачная структура собственности.
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом.
- Привлекательные условия кредитования от крупнейших банков по ставке: ключевая ЦБ РФ + min маржа в рублях, на срок 7-10 лет.
- Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2029 гг. (и опциями продления до 2030-2040 гг).
- Реализованная Программа биржевых облигаций на 10 млрд руб. (7 выпусков) и зарегистрированная новая Программа на 15 млрд руб. Успешное рефинансирование/погашение облигаций новыми выпусками с удлинением сроков и снижением ставки купона. Более 5 тыс. держателей облигаций.
- Кредитный рейтинг «BBB-» от АКРА.
- Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости.
- Стабильные, долгосрочные и взаимовыгодные отношения с банками-кредиторами.

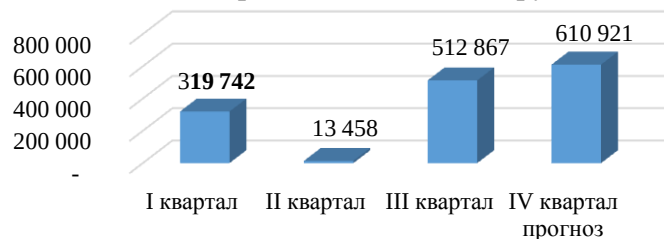
Ключевые факты за 10 месяцев 2020 г.

-23%	снижение поступлений от аренды во время карантина (апрель-май 2020г.)	1,56 млрд.руб.	EBITDA за 9 мес. 2020г, на уровне показателя прошлого года
- 2 %	выручка за сентябрь 2020г. относительно марта 2020г. и равна показателю января 2020г.	1,4	показатель EBITDA/проценты за 3й кв.2020г.
+95%	рост остатков на счетах компании с 01.06.2020 по 30.10.20	2х кратный	рост EBITDA за 3 кв-л относительно 2 кв-ла 2020г. и +30 % относительно 3 кв-ла 2019 г.
+21%	рост выручки за 3й кв. относительно 2 кв. 2020г.	8,2	показатель долг/EBITDA на 01.10.2020г.
94,8%	составляет доля долгосрочного долга на 01.10.2020г. (вместо 93% на 01.06.2020г.)	1,4 млрд руб.	выплачено по облигациям за январь-октябрь
6	преимуществ от 4х этапного снижения ключевой ставки ЦБ РФ (с 6,25% до 4.25%)	15 млрд руб.	объем зарегистрированной новой программы облигаций
800 млн руб.	текущая стоимость нового актива – девелоперский проект West Mall	3х кратное	увеличение объема торгов облигаций за октябрь относительно мая 2020г.



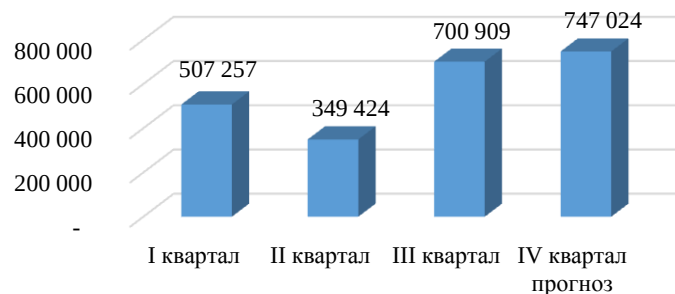
Валовая прибыль и EBITDA

Валовая прибыль, 2020 г., тыс. руб.



Коронакризис сказался на валовой прибыли компании – к снижению выручки во втором квартале 2020 г. в результате карантина добавилась отрицательная переоценка ее инвестиционной недвижимости на 01.07.2020 г.

EBITDA, 2020 г., тыс. руб.



В меньшей степени коронакризис затронул показатель EBITDA – операционные расходы с момента начала карантина были оптимизированы и во втором и третьем кварталах 2020 г. составили, соответственно, 64% и 77% от уровня первого квартала.

	I квартал	II квартал	III квартал	IV квартал П
Долг/EBITDA	10,8	15,9	8,2	7,8
EBITDA/Проценты к уплате	1,0	0,7	1,4	1,5

Долг/EBITDA, 2020 г.



Показатель чистого долга к EBITDA заметно вырос во втором квартале 2020 г., прежде всего, по причине сокращения EBITDA – Чистый долг за этот период существенно не менялся. Затем этот параметр снизился до вполне комфортных для компании уровней.

EBITDA/Проценты к уплате, 2020 г.



Показатель EBITDA к Процентам по долгу, опустившись ниже единицы во втором квартале 2020 г. – так же, по причине снижения EBITDA – уже в третьем квартале вышел на заметно более высокий уровень по сравнению с началом года.

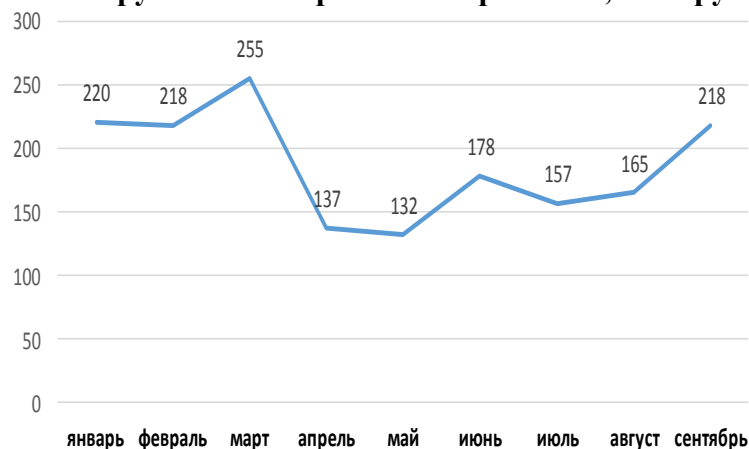
Выручка

Показатели выручки компании демонстрировали ассиметричную U-образную динамику – существенно снизившись во втором квартале, затем, постепенно выходит на докризисный уровень. За 9 месяцев 2020 падение выручки составило 22% по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, что обусловлено в первую очередь эффектом пандемии.

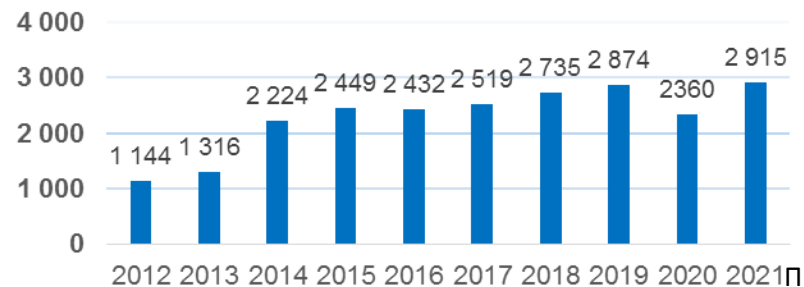
Выручка, тыс. руб.



Выручка за январь – сентябрь 2020г., млн. руб.



Многолетняя динамика выручки, млн. руб.



Ликвидность и свободные денежные средства

С учетом 27 летнего опыта работы ФПК «Гарант –Инвест» в кризисных условиях ликвидность является одним из основных факторов кризоустойчивости и важнейшей антикризисной мерой и задачей менеджмента.

Для поддержания ликвидности во время пандемии Covid – 19 были предприняты следующие меры:

- Снижены операционные расходы
- Отложены на время инвестиционные вложения
- Оптимизирован и сокращен CAPEX, сохранен только по тем локациям и проектам, которые требовали завершения.
- Банки - кредиторы предоставили кредитные каникулы на 6-9 мес. по % и по по основному долгу.
- По эксплуатационно-коммунальным платежам и налогам получены «комфортные» отсрочки
- С рядом крупных арендаторов были заключены соглашения об оплате аренды вперед на 4-6 мес., за предоставление скидки.
- Обеспечено рефинансирование выплат по биржевым облигациям (купон, амортизация, погашение 4 выпуска) за счет нового выпуска - успешно размещен 7 выпуск в июле – августе 2020г.
- Объем сделок на Московской бирже по облигациям АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» возвращается на доковидный уровень, что существенно увеличивает их ликвидность.

Ликвидность в течении всего 2020г., как и прежде, была достаточной для выполнения всех обязательств и поэтапного развития, что подтверждается остатками на счетах компании.

Остатки денежных средств на январь-октябрь 2020г.,руб.	
31.12.2019	729 105 130,45
31.03.2020	597 895 070,57
30.06.2020	348 542 565,67
30.09.2020	421 172 069,94
30.10.2020	643 524 126,33

Стоимость активов. Динамика чистых активов

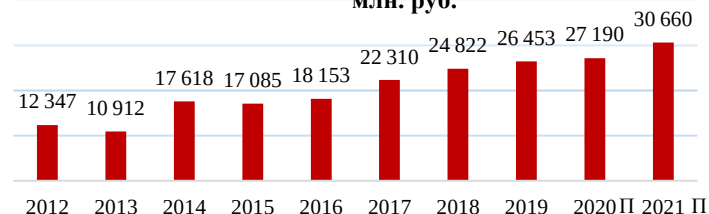
Рыночная стоимость объектов коммерческой недвижимости в премиальных локациях в Москве, особенно не очень крупных форматов имеет минимальную волатильность и растет со временем. Чистые активы остаются стабильными.

Инвестиционная стоимость активов, тыс. руб.

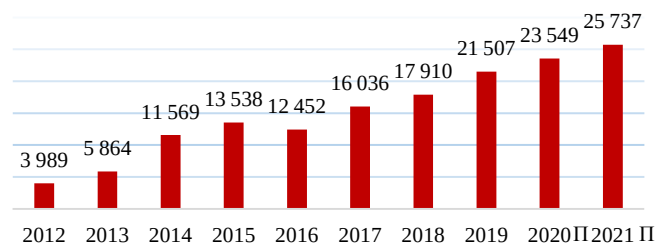
№	Объекты недвижимости	31.12.2019	30.06.2020
1	ТК Галерея Аэропорт	7 728 469	7 779 185
2	ТРК Москворечье	6 547 150	6 546 154
3	ТЦ Коломенский	1 627 675	1 581 423
4	ТРК Пражский Град	674 893	749 014
5	ТРК Перово Молл	933 614	975 199
6	ТЦ Ритейл Парк	4 255 839	3 956 940
7	ТДК Тульский	3 206 647	3 249 602
8	ТЦ Смолл Шипиловский	178 920	181 488
9	ТЦ Смолл Бирюлевский	187 294	183 000
10	ТЦ Смолл Черноморский	166 945	176 000
11	ТЦ Смолл Красный Маяк	191 927	175 000
12	ТЦ Смолл Пролетарский	422 411	438 000
13	ТЦ Смолл Борисовский	85 642	75 000
14	ТЦ Смолл Каширский	98 519	162 000
15	МФК Колобовский 19	146 587	104 565
16	Зем. участок и проект West Mall	0	208 244
Итого (без НДС)		26 452 532	26 540 814
Изменения			88 282

Коммерческая недвижимость оценивается доходным методом. Снижение ее совокупной оценки объясняется влиянием пандемии на генерируемые торговыми центрами доходы, что отчасти компенсировано одновременным уменьшением cap rate в т.ч. под влиянием существенного снижения ключевой ставки ЦБ РФ. По оценке компании, оценка недвижимости на конец 2020 г. должна вырасти по сравнению и с 01.07.2020г. и с 01.01.2020г.

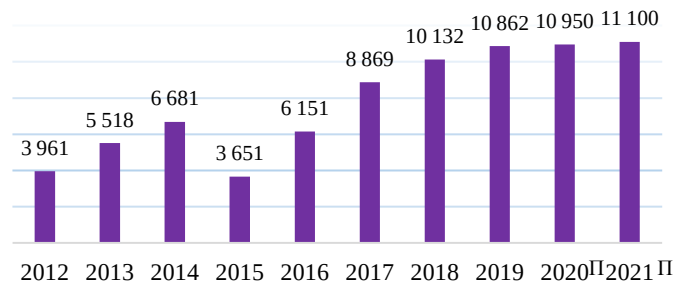
Динамика стоимости портфеля недвижимости, млн. руб.



Динамика чистого долга, млн. руб.



Динамика чистых активов, млн. руб.



Улучшение качества долга

За время коронакризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» смогла не только обеспечить **100 % исполнения всех обязательств** по заемным средствам, но и **улучшить качество долга**:

- уменьшение краткосрочных и среднесрочных обязательств;
- удлинение срока погашения/возврата заемных средств в т.ч. за счет рефинансирования погашения облигаций новым выпуском;
- получение кредитных каникул от банков - кредиторов (перенос % и тела в баллон или cash sweep).

Московская биржа зарегистрировала новую Программу биржевых облигаций, которая позволяет в любое время оперативно делать новые выпуски с различными условиями. Доля облигаций по-прежнему будет составлять **1/3 – 1/4** от общего объема долга.

Четырехэтапное снижение ключевой ставки ЦБ РФ с 6,25% до 4,25%, т.е. суммарно на 2% – главный плюс для ФПК «Гарант-Инвест» от действий государства во время кризиса, что дает нам 6 преимуществ:

1. Снижается процентная нагрузка по действующим банковским кредитам со дня решения ЦБ РФ, так как ставка по всем кредитам – плавающая.
2. Влияние на снижение ставки капитализации (cap rate) при оценке в коммерческой недвижимости, что ведет к увеличению стоимости активов.
3. Возможность рефинансировать кредиты с увеличением суммы или получить дополнительные кредитные средства до 70% LTV.
4. При положительной переоценке активов, увеличивается показатель «EBITDA с учетом переоценки» по МСФО.
5. Прямое влияние на снижение доходности по основным финансовым инструментам, при этом облигации ФПК «Гарант-Инвест» имеют достаточно высокую доходность, что увеличивает спрос на них и дает возможность делать новые выпуски с меньшей процентной нагрузкой.
6. У арендаторов - сетевых ритейлеров также снижаются расходы за счет снижения процентов по кредитам, что высвобождает дополнительные средства для оплаты аренды.

Структура долга по сроку до погашения/возврата

За период январь - октябрь 2020 года удалось существенно уменьшить долю коротких обязательств (с возвратом до 6 мес. с 1% до 0,1%) и среднесрочных обязательств (6-12 мес. с 6% до 5,1%), увеличив тем самым долю долгосрочных обязательств (более 1 года, с 93% до 94,8%). Основную часть долга (более 2/3) составляют кредиты крупных банков со сроками погашения в 2027-2029гг.

01.01.2020



■ до 6 мес. (1%) ■ 6-12 мес. (6%)
■ 1-3 года (29,7%) ■ более 3 лет (63,3%)

Погашение /возврат долга	руб.	Доля, %
до 6 мес.	223 204 785,27	1,0%
6-12 мес.	1 295 269 974,82	6,0%
1-3 года	6 423 166 795,15	29,7%
более 3 лет	13 688 372 546,51	63,3%
Итого	21 630 014 101,76	100,0%

01.04.2020



■ до 6 мес. (0,2%) ■ 6-12 мес. (5,7%)
■ 1-3 года (29,7%) ■ более 3 лет (64,5%)

Погашение /возврат долга	руб.	Доля, %
до 6 мес.	41 582 712,80	0,2%
6-12 мес.	1 227 609 974,82	5,7%
1-3 года	6 423 166 795,15	29,7%
более 3 лет	13 958 445 975,39	64,5%
Итого	21 650 805 458,16	100,0%

01.07.2020



■ до 6 мес. (0,1%) ■ 6-12 мес. (5,3%)
■ 1-3 года (30,5%) ■ более 3 лет (64,1%)

Погашение /возврат долга	руб.	Доля, %
до 6 мес.	20 791 356,40	0,1%
6-12 мес.	1 162 689 721,26	5,3%
1-3 года	6 682 247 795,15	30,5%
более 3 лет	14 023 366 228,95	64,1%
Итого	21 889 095 101,76	100,0%

01.10.2020



■ до 6 мес. (0,1%) ■ 6-12 мес. (5,1%)
■ 1-3 года (31,3%) ■ более 3 лет (63,5%)

Погашение /возврат долга	руб.	Доля, %
до 6 мес.	20 791 356,40	0,1%
6-12 мес.	1 139 689 721,26	5,1%
1-3 года	6 997 826 795,15	31,3%
более 3 лет	14 171 706 228,95	63,5%
Итого	22 330 014 101,76	100,0%

Управление долгом в пандемию

Долг в целом вырос незначительно в связи с отложенными инвестиционными вложениями, сарех и финансированием нового девелоперского проекта многофункционального центра West Mall на западе Москвы. **Объем обязательств по облигациям сократился** в связи с наступлением с 01.07.2020г. ежеквартальной амортизации (выплаты части тела облигаций) по 5му выпуску, полному погашению 4-го выпуска и организации нового 7-го выпуска. **Объем кредитов соответственно увеличился** с учетом переноса части % за время кредитных каникул в баллон (выплаты в конце срока).

Структура долга в рублях (тело, без % и купона на отчетную дату)		в т.ч. облигации
на 01.01.2020	22 103 622 018	7 294 310 376
на 01.04.2020	22 336 646 918	7 335 400 233
на 01.07.2020	22 181 318 662	6 961 666 101
на 01.10.2020	22 494 022 702	6 996 249 204

Биржевые облигации

9 октября 2020г. Московская Биржа зарегистрировала новую (вторую) Программу биржевых облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 002Р с идентификационным номером 4-71794-Н-002Р-02Е. Объем Программы составляет **15 млрд рублей**, она носит бессрочный характер.

В настоящее время на Московской бирже торгуются следующие выпуски АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» серии 001Р: **3й выпуск, 5й выпуск, 6й «зеленый» выпуск**, 7й выпуск с валютной офертой (1й, 2й и 4й выпуски полностью погашены).

Ранее в период **с мая 2017г. по июль 2020г.** Компания полностью реализовала первую Биржевую программу объемом **10 млрд руб.**, организовав **7** успешных выпусков.

В ноябре-декабре 2020г. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» планирует организовать: новый выпуск рублевых облигаций с валютной офертой на сумму **800 млн рублей** и 2й выпуск зеленых облигаций на сумму **500 млн.рублей** целевой - под «зеленые» технологии при строительстве нового многофункционального комплекса West Mall на западе Москвы.



**МОСКОВСКАЯ
БИРЖА**

Выплаты и погашения облигаций в 2020г.:

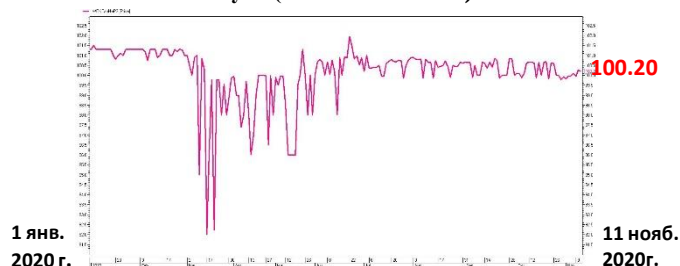
- Выплачен купон по 5 выпуску :
181,50 млн.руб. (09.01.20),
179,52млн.руб. (06.04.20),
179,52 млн.руб.(06.07.20),
174,24 млн.руб. (05.10.20)
- Выплачен купон по 3 выпуску :
59,70 млн.руб.(17.06.20)
- Выплачен купон по 4 выпуску :
29,92млн.руб.(26.02.20),29,92млн.руб.(26.08.20)
- Выплачен купон по 6 выпуску:
14,34 млн.руб.(17.03.20), 14,34 млн.руб. (16.06.20), 14,34 млн.руб. (15.09.20)
- Выплачено тела облигаций 5 выпуска (амортизация):
240 млн.руб. (06.07.20), 240 млн.руб (05.10.20)
- Погашен 4 выпуск : 500 млн.руб (26.08.20)
- Итого выплачено: **1 443,1 млн. руб. (9 месяцев 2020г.)**

Размещен новый 7 выпуск на сумму 700 млн.руб.(04.08.20)

Облигации. Котировки и объемы торгов, январь-ноябрь 2020г.

Биржевые котировки облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» показывали абсолютно рыночную динамику и соответствовали трендам на фондовом рынке по большинству эмитентов, особенно из сферы недвижимости и ритейла. ФПК «Гарант-Инвест» не вмешивались в рыночные котировки (когда многие осуществляли buy –back), понимая временный характер снижения. Текущее состояние котировок 97-103% от номинала в зависимости от выпуска, показывает, что чем короче срок обращения, тем выше котировки. Объем торгов снизился во время карантина и начал существенно расти с июня 2020г.

3 Выпуск (20.12.17-16.12.20.)



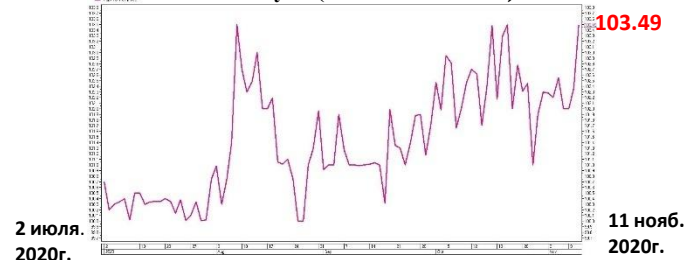
6 Выпуск (17.12.19-13.12.22.)



5 Выпуск (12.03.19-05.04.24.)



7 Выпуск (22.06.20-30.10.21.)



Объем сделок по биржевым облигациям АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (все выпуски суммарно)

Наименование инструментов:	янв.20	фев.20	мар.20	апр.20	май.20	июн.20	июл.20	авг.20	сен.20	окт.20	Итого
Объем сделок стакан	514 910 737,80	496 845 456,50	378 012 557,50	336 039 634,10	283 046 446,60	296 036 020,40	356 422 354,16	422 753 322,15	392 958 226,36	456 796 943,25	3 933 821 698,82
Объем сделок РПС	1 235 122 392,50	710 819 120,00	12 451 350,00	2 557 214,40	11 368 250,00	18 044 423,20	136 410 802,84	500 018 129,40	20 014 603,20	513 273 835,68	3 160 080 121,22
Всего ММВБ:	1 750 033 130,30	1 207 664 576,50	390 463 907,50	338 596 848,50	294 414 696,60	314 080 443,60	492 833 157,00	922 771 451,55	412 972 829,56	970 070 778,93	7 093 901 820,04



Ключевые факты за 10 месяцев 2020 г.

96,4% арендаторов удалось сохранить

8,24% суммарный процент скидки арендаторам в октябре 2020г. (вместо 36,13% в мае)

63% площадей оставались открытыми во время карантина

31,7% доля сферы общепита и услуг в выручке компании на 01.10.2020г. (вместо 25,3% на 01.01.2020г.)

+52% рост посещаемости с июня по сентябрь 2020г. (с 1 703 557 чел./июнь до 2 590 218 чел./сент.)

5,51% вакантность на конец 2020г.(3,52% на 01.01.2020г. и 9,58% на 01.07.2020г.)

+18 новых арендаторов открылось/подписали договор аренды за период пандемии.

12 торговых центров прошли реновацию за последние 3 года, что демпфировало спад в пандемию.

62 зеленые технологии применяются компанией в недвижимости

174 бренда используют Click&Collect в наших ТЦ, это более 50% арендаторов

Арендные отношения

Коронакризис ударил по всем предпринимателям, независимо от того, арендодатели они или арендаторы. Риски и проблемы стали взаимные. Наша политика состоит в том, что их необходимо делить, а не пытаться повесить всё на одну сторону. Мы убеждали арендаторов, что мы не госкорпорация, а такие же бизнесмены, как и они, и нам вместе надо думать о будущем и работать совместно.

96,4% арендаторов было сохранено. Таким образом, эта позиция нашла понимание у большинства наших партнёров-арендаторов. Мы предоставили скидки на период апрель–май в большем размере, на лето — в меньшем, а с сентября по ноябрь самые минимальные и то, с учетом 2й волны коронавируса.

Мы сохранили бизнес и возможность зарабатывать на докризисном уровне. Сейчас мы видим, что посещаемость наших центров достаточно быстро восстанавливается: они расположены на транспортных узлах и в жилых массивах, а именно там в первую очередь восстанавливается трафик. Пул успешных ритейлеров также способствует быстрому возврату посетителей.

Работа по привлечению новых арендаторов — это работа постоянная. Она состоит и из ротации наших существующих арендаторов, и из привлечения новых для ФПК «Гарант-Инвест» брендов. Кроме этого, мы даем существенные преимущества арендаторам с агрессивной рекламой, реализующим «зелёные» технологии, эко– и биотовары, а также арт–галереям, медиа–концептам.

За период с начало пандемии были подписаны договоры с 18 новыми арендаторами:

Ресторан «ДжонДжоли», Fissman, Гармония цвета, Копирка, Айкрафт, Levi's, КБ «Авангард», Sokolov, Белевская пастила, Cinnabon, Lakbi, DNS, Контата, Tasty Tay, кофейня Too cups, Восточные сладости, Восьмой квартал, Hookoff.

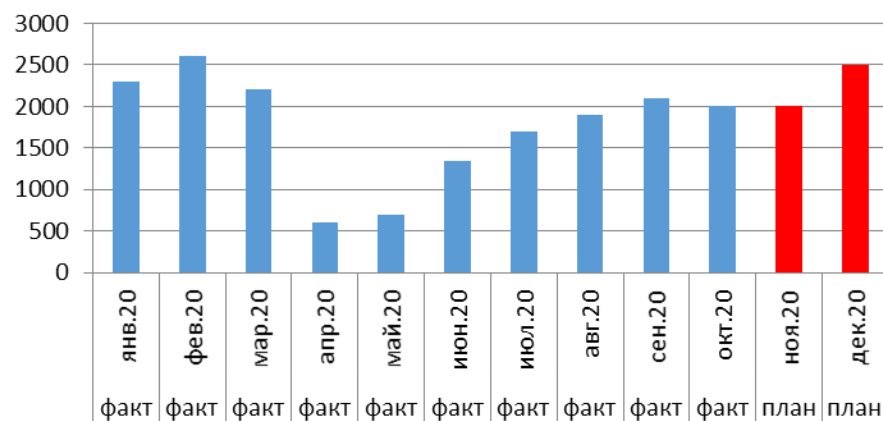
Посещаемость торговых центров

Посещаемость в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» до марта 2020 года увеличивалась на 9% по сравнению с предыдущим годом (LFL).

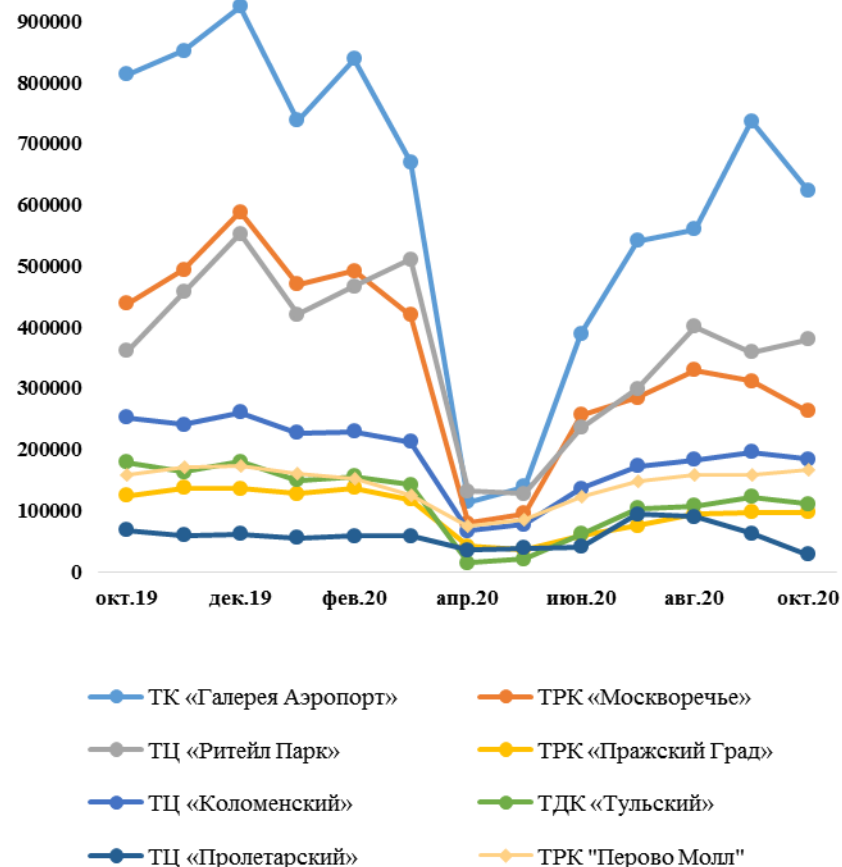
В конце марта 2020г с началом пандемии COVID-19 и с закрытием большого количества магазинов посещаемость существенно снизилась. При этом все торговые центры ФПК «Гарант –Инвест» работали во время карантина.

С июня 2020г. после снятия ограничений, посещаемость показывает устойчивый ежемесячный рост и, несмотря на вторую волну пандемии, приближается к показателям начала года. В декабре 2020г. традиционно ожидается максимальная ежемесячная посещаемость. Запрет на Новогодние гуляния в Москве не отразится на шопинге.

Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест», тыс. человек



Динамика посещаемости



Вакантность свободных лотов для аренды

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

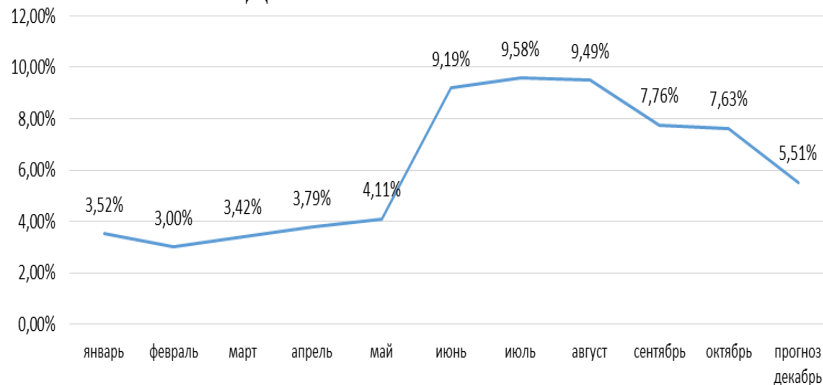
- Максимальная посещаемость (37 млн. человек в год.)
- Отличное месторасположение.
- География: Москва (внутри МКАД).
- Небольшой размер (40-120 арендаторов на один ТЦ)
- Эффективное управление ТЦ.
- Успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня)
- Пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами.

Наши арендаторы – успешные сетевые российские и зарубежные ритейлеры - избежали банкротств за время коронакризиса, а также адаптировались к новым реалиям.

Увеличение уровня вакантности в летние месяцы, связанное с заменой неэффективных арендаторов, компенсировалось новыми соглашениями с существующими (пакетные сделки) и новыми арендаторами.

В сентябре-октябре 2020г. удалось снизить вакантность и прогноз показывает, что с учетом имеющихся предложений арендаторов и их желания успеть открыться к новогодним продажам, вакантность к концу года составит 5,51%.

Динамика вакантности



Диверсификация и скидки арендаторам

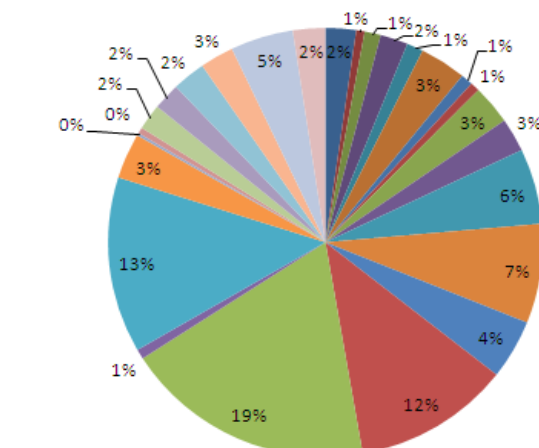
Одним из наших преимуществ является **низкая зависимость от якорных арендаторов, отдельных секторов/профилей ритейла, высокая диверсификация (26 разных профилей) арендаторов**, что обеспечивает низкий уровень операционного риска.

Отсутствие кинотеатров, боулингов, фитнес-центров, больших развлекательных центров также явилось серьезным преимуществом, особенно во время карантина.

Менеджмент Компании целенаправленно **сокращает долю магазинов одежды** (с 5,7% до 01.01.2020г. до **3,8%** на 01.10.2020г.) в связи с максимальным уходом продаж в интернет и минимальными арендными ставками; и **увеличивает долю общественного питания и сферы услуг** (совокупно с **25,3%** на 01.01.2020г. до **31,7%** на 01.10.2020г.), которая показывает наивысшую динамику развития и стабильно высокий арендный доход.

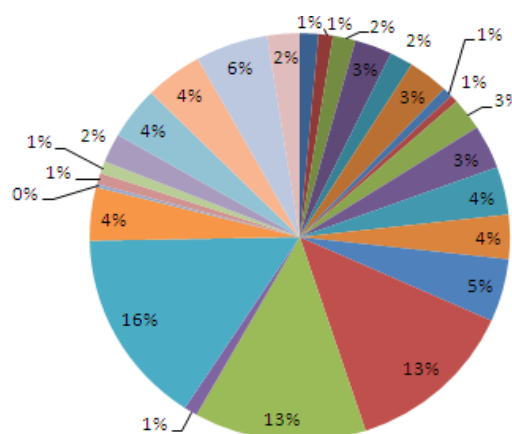
Выручка по профилям арендаторов

на 01.01.2020г.



■ Аксессуары и подарки 2,3% / 1,42%
 ■ Белье 2,1% / 2,87%
 ■ Детские товары 0,9% / 0,77%
 ■ Обувь 2,5% / 3,46%
 ■ Парфюмерия, косметика 4,5% / 4,98%
 ■ Развлекательный центр 0,7% / 1,03%
 ■ Сервисные и финансовые зоны 0,2% / 0,26%
 ■ Товары для дома 2,0% / 2,29%
 ■ Фудкорт 4,7% / 5,57%

на 01.10.2020г.



■ Базовые станции/телекоммуникации 0,6% / 1,11%
 ■ Бытовая техника и электроника 1,2% / 1,79%
 ■ Кожгалантерея 0,7% / 0,6%
 ■ Одежда 5,7% / 3,79%
 ■ Продуктовый супермаркет 11,7% / 13,2%
 ■ Рестораны кафе 13,3% / 15,5%
 ■ Складские помещения 0,5% / 0,89%
 ■ Товары для здоровья 2,5% / 4,16%
 ■ Ювелирные изделия 2,4% / 2,5%

Динамика по скидкам, 2020г., %

январь	3,01
февраль	3,01
март	3,12
апрель	33,39
май	36,13
июнь	23,65
июль	19,77
август	18,12
сентябрь	9,82
октябрь	8,24



Ускорение изменений из-за пандемии Covid -19

Трансформация неизбежна буквально во всех сферах бизнеса и рынок коммерческой недвижимости — не исключение. Уже сейчас очевидно, что **формат торгового центра на транспортном узле или в пешеходной доступности от дома показал себя как наиболее кризисоустойчивый**. В таких ТЦ сосредоточены арендаторы, которые не прекращали свою работу даже в разгар пандемии.

Происходит существенное изменение потребительского поведения и формат convenience находится в более выгодном положении. Небольшие районные торговые центры оказались наиболее устойчивыми, прежде всего потому что успешных, развивающихся ритейлеров в Москве осталось не более 300. **Количество лотов для аренды в средних ТЦ не превышает 70 -120, что обеспечивает заполняемость близкую к 100 %**. Всё актуальнее становится сфера продуктов питания, общественного питания, лекарств и других товаров первой необходимости, а также предприятий сферы услуг.

Тренд на **трансформацию традиционных торговых центров в многофункциональные**, без сомнения, является общемировым. Многофункциональность обеспечивается в т.ч. за счет существенного расширения **сферы услуг**: банки, офисы, коворкинги, фитнес - центры, автосалоны, салоны красоты, барбер - шопы, туристические агентства, страховые и финансовые компании, ателье, мастерские, ремонт одежды, ремонт мобильных устройств, службы быта, SPA салоны, косметологические и маникюрные салоны, медицинские центры и многое другое. Также с каждым годом наблюдается увеличение доли площадей, ориентированных на **досуг, семейный отдых и культурные мероприятия**.

Инвестиционная программа АО Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант –Инвест» уже несколько лет направлена на трансформацию бизнеса: реконцепция, редевелопмент, модернизация и реновация торговых объектов (**Программа РЕ**). Наш новый девелоперский проект West Mall (именно многофункциональный комплекс) задает **новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве**.

Инвестиционная программа

В августе 2020 года Совет директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» **обновил инвестиционную программу с учётом коронакризиса.**

Цели, задачи и приоритеты: получение высокой добавленной стоимости и увеличение доходов за счёт покупки и модернизации не соответствующих современным требованиям торговых объектов и перевод их в новый, популярный для потребителя формат, улучшение операционной деятельности, повышение доходности, увеличение free cash flow, Building robust balance sheet.

По текущему портфелю активов:

- В период сентябрь–декабрь 2020 года обеспечение выручки и посещаемости ТЦ близких к уровню аналогичного периода прошлого года.
- В 2021 году увеличение выручки, в целом не ниже уровня 2019 года, за счёт: повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации, снижения % вакантных площадей.

По новым активам:

- Строительство multifunctional центра West Mall на ул. Лобачевского (ЗАО, г. Москва).
- Приобретение объектов недвижимости, в том числе multifunctional и торговых центров для redevelopment.
- Проведение реновации приобретаемых объектов, повышение инвестиционного качества активов, повышение посещаемости и снижение % вакантных площадей.
- В период с 2020 по 2022 год запланирована продажа трёх собственных объектов.



Программа РЕ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует инвестиционную **программу redevelopment - «Программу РЕ»**. Эта Программа предусматривает приобретение и 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 redevelopment, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг и реконцепция торгового объекта.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает: уникальным **опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия** для посетителей, выгодными сделками по покупке объектов и имеет несколько успешно реализованных кейсов по redevelopment и модернизации, как ранее построенных торговых центров, так и вновь приобретенных.

PM

Управление торговыми и многофункциональными центрами

Более чем 17-летний опыт в сфере **Property management** – управления торговыми и многофункциональными центрами позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов, которые представлены магазинами и ресторанами различных **брендов, как международных, так и российских**. В этой связи особое внимание уделяется формированию и поддержанию взаимовыгодных отношений с арендаторами — основными потребителями девелоперских проектов, при этом состав арендаторов подлежит постоянному мониторингу и оптимизации.

Сотрудники АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеют уникальный опыт работы в области управления торговыми и многофункциональными центрами, а также заслуженную позитивную репутацию в профессиональном сообществе, это позволяет компании **эффективно управлять значительным количеством объектов коммерческой недвижимости**.

Понимание рынка, многолетний опыт и устойчивые отношения с ритейловыми компаниями в сочетании с внедрением инновационных решений **Prop Tech** дают возможность предоставлять услуги по **Property management** сторонним владельцам торговых центров наиболее эффективно.

PROP TECH

Digital и Prop Tech

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» последовательно внедряет **комплекс современных инноваций** при управлении торговыми и многофункциональными центрами и развивает **digital проекты** в сфере недвижимости.

Компания реализует 5 направлений Prop tech:

1. **Smart center** (умное здание, Digital Mall, диспетчеризация, автоматизация в т.ч. операционных процессов, сокращение ресурсопотребления и др.).
2. **Маркетплейс** (платформа для продажи товаров и услуг арендаторов, сайт-витрина, цифровой универмаг и др.).
3. **B2B2C** (совместно с арендаторами – цифровой маркетинг, click&collect, коммуникации с посетителями, в т.ч. потенциальными, SEO продвижение и др.).
4. **Услуги для посетителей** (интерактивная навигация, 3D-туры, чат боты, зарядные устройства в лаундж зонах, умная парковка, электронная справочная служба, бронирование ресторанов и др.).
5. **Автоматизация всех арендных процессов** (CRM, электронный сервис для арендаторов, личный кабинет и др.).

Во всех торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» реализуются современные цифровые технологии, которые постоянно совершенствуются. Количество брендов, осуществляющие выдачу интернет заказов в магазинах ТЦ ФПК «Гарант –Инвест» **-174, что более 50 % всех арендаторов**.



ESG

Стратегия устойчивого развития

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует **Принципы устойчивого развития (ESG)** рассматривая их, как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности.

В стратегии устойчивого развития мы выделяем основные направления:

Охрана окружающей среды. На объектах внедряются зеленые технологии, проводятся ресурсосберегающие мероприятия, проводится модернизация оборудования, регулярно осуществляется экологический мониторинг и повышается энергоэффективность.

Социально направленная деятельность. Многолетняя социальная деятельность является неотъемлемой частью повседневной жизни и философии Компании.

Забота о сотрудниках и членах их семей является частью политики Компании, направленной на достижение высоких стандартов качества жизни.

Управление цепочками закупок. Общество стремится выстраивать долгосрочные партнерские отношения с поставщиками, подрядчиками и потребителями, ответственно подходя к выбору своих контрагентов и партнеров.

Ответственное инвестирование. Одним из направлений в рамках такой деятельности является инвестирование в собственную «Программу РЕ» по реновации и модернизации объектов недвижимости. А также компания активно развивает «зеленое строительство» коммерческой недвижимости.

GREEN BONDS

Зеленые технологии Зеленые облигации

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеет собственный **реестр 62 зеленых технологий в недвижимости**

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - **первый в России эмитент** зеленых облигаций в сфере недвижимости.

Зеленое финансирование привлекается для реализации комплекса зеленых технологий при девелопменте, строительстве и редевелопменте объектов недвижимости. **Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»** соответствуют Принципам зеленых облигаций (Green Bonds Principles, GBP), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA).

В декабре 2020г. запланирован **второй «зеленый» выпуск** биржевых облигаций, средства которого целевым образом будут направлены на внедрение зеленых технологий при строительстве нового многофункционального центра West Mall на западе Москвы. **Основные направления внедрения зеленых технологий:**

- **Ресурсоэффективные и берегающие технологии:** увеличение энергоэффективности, водосбережение, контроль утечек тепла, светодиодное освещение и др.
- **Управление отходами и выбросами/сбросами загрязняющих веществ:** промышленная очистка сточных вод, отдельный сбор отходов, установка воздухоочистительных фильтров и др.
- **Организация комфортной среды:** высокоэффективные и экологически безопасные материалы, датчики концентрации CO₂, натуральное освещение, биофильный дизайн, удобство для пользователей экологическими видами транспорта и др.

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: 28 690 м²

Паркинг: 216 м/м

Открытие: I полугодие 2022 года

Объем инвестиций - 4 млрд. руб.

Рыночная цена актива (на 03.11.2020г.) – 800 млн. руб.

Многофункциональный комплекс расположен в Западном административном округе г. Москвы в районе Очаково-Матвеевское на ул. Лобачевского.

Абсолютно новая концепция торгового, точнее многофункционального центра - новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве:

- Максимально вытянутый фасад-витрина вдоль ул. Лобачевского длиной в 250 м.
- Выделенная обособленная часть здания (2-х этажный Лот) для продажи под размещение: магазина DIY/мебель/кухни, автосалона, фитнес-центра, медицинского центра, гостиницы, офиса и пр.
- Многофункциональный центр, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM). При строительстве будут использованы эко-сертифицированные материалы и будут внедрены 62 «зеленые технологии».
- Первый районный торговый центр, в котором все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже, отсутствует привычное понимание «задней технической части ТЦ», где обычно размещаются дебаркадеры, контейнеры для мусора и пр.
- Создание особой атмосферы для посетителей: 3 вида питания – фудхолл, фудкорт и рестораны с летними верандами, Арт-пространство, Центр зеленых технологий, максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса, минимальный классический ритейл (особенно магазинов одежды), новейшие архитектурные решения и др.
- Парк на крыше ТЦ.
- Public place – площадка для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка.

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

