



◀ **Алексей ПАНФИЛОВ,**
президент,
ФПК «Гарант-Инвест»

Пережить COVID-19 и продолжить развиваться

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.

Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» не прекращали работу во время карантина. Весной 2020 года в них работали супермаркеты, аптеки, салоны оптики, зоомагазины, салоны сотовой связи, «Детский мир», банки. Рестораны и кафе работали на доставку и навынос. 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. Сегодня современный торговый центр — самое безопасное место для шопинга.

За время острой фазы кризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» безукоризненно выполнило свои обязательства по биржевым облигациям (купон, амортизация, полное погашение 4-го выпуска). Крупнейшие банки-кредиторы, такие как Сбер и ВТБ, предоставили

кредитные каникулы на срок 6–9 месяцев. Основным позитивным фактором за период пандемии было четырехэтапное снижение ключевой ставки ЦБ РФ, это дает нам несколько важнейших преимуществ.

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 ретейла. ФПК «Гарант-Инвест» не вмешивалась в рыночные котировки (когда многие осуществляли buy-back), понимая временный характер снижения. Текущее состояние котировок 99–103% от номинала в зависимости от выпуска показывает, что чем короче срок обращения, тем выше котировки. Объем торгов снизился во время карантина, начал существенно расти с июня 2020 года и достиг уровня 1 млрд рублей в месяц в октябре (с учетом биржевых сделок РПС).

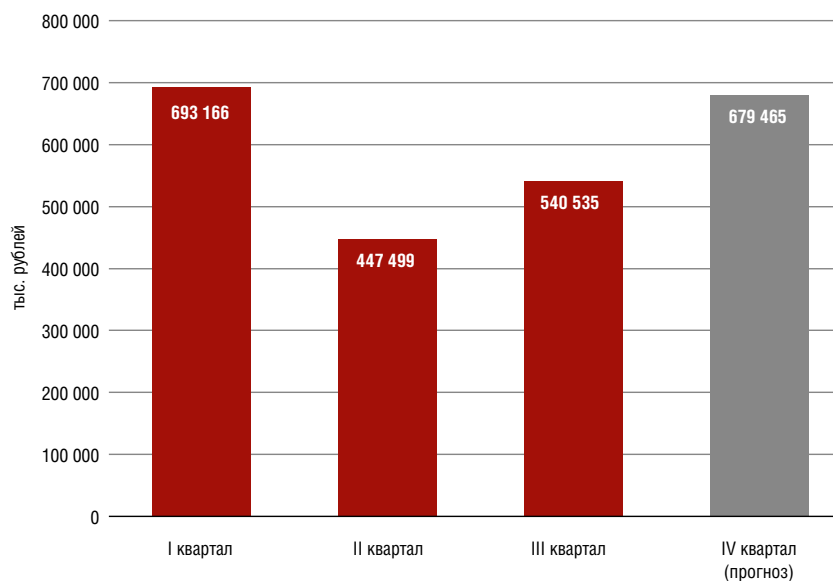


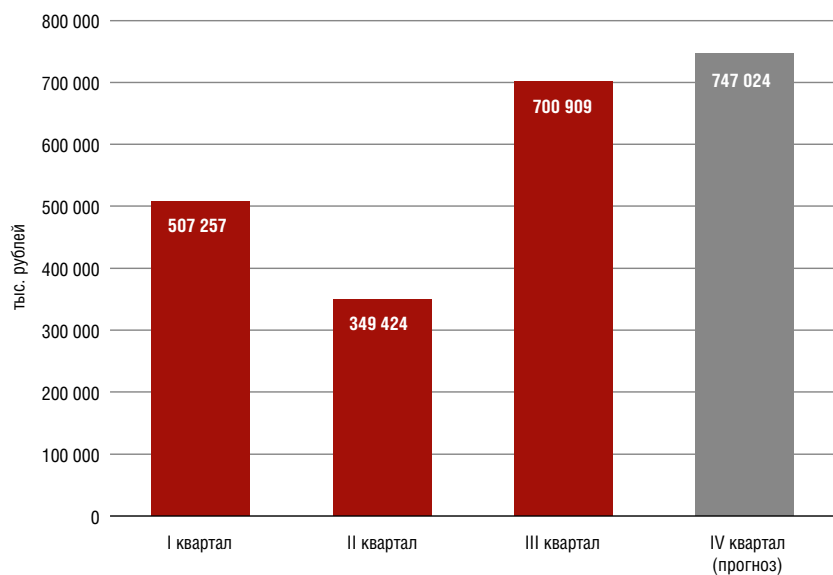
Рисунок 1
Динамика EBITDA ФПК
«Гарант-Инвест» в 2020 году

Восстановление финансовых показателей. Коронакризис сказался на валовой прибыли компании — к снижению выручки во II квартале 2020 года в результате карантина добавилась отрицательная переоценка ее инвестиционной недвижимости на 01.07.2020.

В меньшей степени коронакризис затронул показатель EBITDA — операционные расходы с момента начала карантина были оптимизированы. Во II и в III кварталах 2020 года они составили соответственно 64% и 77% от уровня I квартала.

Показатель чистого долга к EBITDA заметно вырос во II квартале 2020 года, прежде всего по причине сокращения EBITDA — сам чистый долг за этот период существенно не менялся. Затем этот

Рисунок 2
Динамика выручки ФПК
«Гарант-Инвест» в 2020 году



ПОКАЗАТЕЛИ ВЫРУЧКИ КОМПАНИИ
ДЕМОНСТРИРОВАЛИ АСИММЕТРИЧНУЮ
U-ОБРАЗНУЮ ДИНАМИКУ:
СУЩЕСТВЕННО СНИЗИВШИСЬ
ВО II КВАРТАЛЕ, ВЫРУЧКА ПОСТЕПЕННО
ВЫХОДИТ НА ДОКРИЗИСНЫЙ УРОВЕНЬ

параметр снизился до вполне комфортных для компании уровней.

Показатель EBITDA к процентам по долгу, опустившись ниже единицы во II квартале 2020 года — также по причине снижения EBITDA, — уже в III квартале вышел на заметно более высокий уровень по сравнению с началом года (1.4–1.5).

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

Мы сохранили бизнес и возможность зарабатывать на докризисном уровне. Коронакризис ударил по всем предпринимателям, независимо от того, арендодатели они или арендаторы. Риски и проблемы стали взаимными. Наша политика состоит в том, что их необходимо делить, не пытаться повесить все на одну сторону, думать о будущем и работать совместно. Эта позиция нашла понимание у большинства наших партнеров-арендаторов. Мы предоставили скидки на период апрель — май в большем размере, на лето — в меньшем, а с сентября по ноябрь — минимальные, причем скидки сохранились только с учетом второй волны коронавируса. Суммарный процент скидки арендаторам в октябре 2020 года составил 8.24% (вместо 36.13% в мае). При этом нам удалось сохранить 96.4% арендаторов.

Сейчас мы видим, что посещаемость наших центров достаточно быстро увеличи-

ваются: они расположены на транспортных узлах и в жилых массивах, а именно там в первую очередь восстанавливается трафик. Пул успешных ретейлеров также способствует быстрому возврату посетителей. Посещаемость с июня по сентябрь 2020 года выросла на 52%.

Привлечение новых арендаторов — это работа постоянная. Она состоит и из ротации существующих арендаторов (пакетные сделки), и из привлечения новых для ФПК «Гарант-Инвест» брендов. Кроме этого, мы даем существенные преимущества арендаторам с агрессивной рекламой, реализующим «зеленые» технологии, эко- и биотехнологии, а также арт-галереям, медиаконцептам. За период с начала пандемии были подписаны договоры с 18 новыми арендаторами.

Пандемия COVID-19 ускорила трансформацию. 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 ретейлеров в Москве осталось не более 300. Количество лотов для аренды в средних торговых центрах не превышает 70–120, что обеспечивает заполняемость, близкую к 100%. Например, вакантность в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» на конец 2020 года составит 5.51% (3.52% на 01.01.2020 и 9.58% на 01.07.2020).

Тренд на трансформацию традиционных торговых центров в многофункциональные, без сомнения, является общемировым. Многофункциональность обеспечивается в том числе за счет существенного расширения сферы услуг и общественного питания. У ФПК «Гарант-Инвест» доля сферы общепита и услуг в выручке компании выросла до 31.7% на 01.10.2020 (вместо 25.3% на 01.01.2020). Также с каждым годом наблюдается увеличение доли площадей, ориентированных на досуг, семейный отдых и культурные мероприятия.

Устойчивость и развитие. Реализуемая инвестиционная программа АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» уже несколько лет направлена

на трансформацию бизнеса: реконцепция, редевелопмент, модернизация и реновация торговых объектов («Программа РЕ»). 12 торговых центров прошли реновацию за последние 3 года, что демпфировало спад в пандемию.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» увеличивает свой вклад в развитие рынка «зеленого» финансирования и готовит размещение второго выпуска «зеленых» облигаций объемом 500 млн рублей. Целевым назначением средств будет являться внедрение «зеленых» технологий при строительстве многофункционального комплекса WEST MALL на западе Москвы.

Концепция этого многофункционального центра абсолютно новая, ранее она не применялась. WEST MALL — это первый торговый, точнее многофункциональный, центр в Москве, при строительстве которого будут использованы 62 «зеленые» технологии. Все сервисные зоны и логистика будут размещены на минус первом этаже, тем самым будет отсутствовать привычное понимание «задней технической части ТЦ», будут применены современные форматы, создающие особую атмосферу для посетителей, а именно три вида питания (фуд-холл, фуд-корт и рестораны, в том числе с летними верандами), арт-пространство, центр зеленых технологий и всесезонный парк на крыше.

В настоящее время идет проектирование этого многофункционального комплекса с учетом международных требований экологических стандартов в строительстве (BREEAM). При проектировании комплекса закладываются решения, направленные на минимизацию негативного воздействия на городскую и окружающую среду, а также на максимальный комфорт для жителей, включая инфраструктуру для экологических видов транспорта.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» поступательно увеличивает прозрачность раскрываемой информации. В 2020 году компания выпустила полноценный Отчет об устойчивом развитии за 2019 год, в котором раскрыта нефинансовая информация о вкладе компании в достижение целей устойчивого развития. В июле 2020 года на Московской бирже был впервые размещен отчет о целевом использовании денежных средств, полученных в рамках первого выпуска «зеленых» облигаций. В октябре 2020 года целевое использование средств было подтверждено заключением в рамках независимого аудита компанией BDO. ©



«ГАРАНТ-ИНВЕСТ»
УВЕЛИЧИВАЕТ СВОЙ
ВКЛАД В РАЗВИТИЕ
РЫНКА «ЗЕЛЕНОГО»
ФИНАНСИРОВАНИЯ
И ГОТОВИТ
РАЗМЕЩЕНИЕ ВТОРОГО
ВЫПУСКА «ЗЕЛЕННЫХ»
ОБЛИГАЦИЙ ОБЪЕМОМ
500 МЛН РУБЛЕЙ