

Сессия: Жизнь эмитента вне первого эшелона

Потребительский рынок и торговая недвижимость.
Вызовы времени и актуальные тренды.

9 декабря 2022г.

Основные тренды в потребительском секторе

- В сфере ритейла и секторе торговой недвижимости происходят существенные изменения.
- Зарубежные бренды на российском рынке:
 - ✓ Полный уход с российского рынка (**≈25 брендов**: H&M, Nike, Victoria's Secret, Sephora и др.)
 - ✓ Приостановка деятельности (**≈ 60 брендов**: Adidas, Uniqlo, Decathlon, Inditex и проч.)
 - ✓ Ребрендинг (**≈ 20 брендов**: McDonalds, L'Occitane, OBI, Starbucks, и др.)
 - ✓ Продолжение деятельности (**≈ 30 брендов**: Benetton, Leroy Merlin, Intimissimi/Calzedonia, Ашан и др.)
- Потребительский сектор в Московском регионе, в самом устойчивом и быстро восстанавливающимся, продолжает расти динамично. Власти Москвы прогнозируют рост на **2,6-4%** ежегодно.
- Рост инфляции оказывает максимально положительный эффект именно на потребительский сектор.
- Публичные компании отчитались о росте выручки за 6/9 мес. 2022г:


+38,2%
1П2022 YoY


+23,1%
9м 2022 YoY


+19,5%
9м 2022 YoY


+10,3%
1П2022 YoY

- Рекордное строительство жилья, в т.ч. за счет развития ипотечного кредитования; масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена, МЦК и МЦД увеличивает потребность в ТЦ и МФК.
- Перераспределение потребителей и арендаторов из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности – комьюнити центры.

Актуальные тренды. Устойчивость формата

Крупные моллы

Концепция

Универсальная для всех потребителей

Локация

МКАД, основные магистрали. Нужно специально ехать

Потребительский спрос

Целевая покупка, в основном на премии и бонусы

Размер

От **100** тыс. кв. м.

Количество лотов для аренды

300-500

Влияние от ухода зарубежных брендов

Высокая зависимость от ухода большого количества зарубежных ритейлеров, большая вакантность площадей, закрытые магазины

Наличие кинотеатра

Да. Якорные функции не выполняется из-за ухода Голливудских фильмов

Влияние on-line, потеря покупателей

Высокое, в том числе в сфере fashion

Комьюнити-центры/ 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

1,5 - 50 тыс. кв. м. (основной **10-30** тыс. кв. м)

70 -100 (в малых ТЦ **5-20**)

Зависимости нет. Импортзамещение идет с 2014 г., в том числе путем замены fashion ритейла.

Нет кинотеатров. Нет ослабления якорных функций

Низкое, профиль арендаторов – товары ежедневного спроса, общепит и услуги, т.е. сферы которые не заменяются покупкой в интернете



Вызовы

Увеличение онлайн продаж

Влияние на ФПК «Гарант-Инвест» и реакция

Уменьшение Fashion (**12%** от выручки). Увеличение общепита и услуг. **22%** выручки – общепит, **16%** - продуктовый ритейл, более **30%** - товары и услуги повседневного спроса.

Уход якорных арендаторов

Нет зависимости от якорных арендаторов. Якорные функции выполняют супермаркеты и общепит. Отсутствуют кинотеатры и крупные магазины. Ушли **4** зарубежных бренда – **0,9%** от общей площади всех ТЦ.

Потеря покупательной способности

Минимальный риск для Московского региона, в т.ч. с учетом электорального цикла и роста населения.

Конкуренция

Снижение строительства новых ТЦ при увеличении строительства жилья увеличивает посещаемость существующих ТЦ.

Устаревание зданий и оборудования

Программа РЕ – комплексная модернизация объектов: редевелопмент, реновация, реконцепция, реинжиниринг т.д.

Отраслевые риски

Увеличение рисков крупных моллов, снижение рисков комьюнити центров. География – Москва, размер – районные ТЦ, концепция – товары и услуги повседневного спроса.

○ Ключевые параметры (метрики) для анализа торговой недвижимости

| | |
|----------------------|--|
| Выручка | Доход связанный со сдачей в аренду помещений ТЦ и МФК. Рентабельность операционной деятельности по выручке 75% |
| EBITDA | Основная характеристика операционной деятельности, очищенной от «бумажных» прибыли или убытков. Без переоценки собственности, но с доходами от финансовых вложений |
| Активы | Справедливая (рыночная) стоимость объектов коммерческой недвижимости и прочих активов |
| Чистый долг | Основной источник финансирования приобретения и строительства объектов коммерческой недвижимости |
| Чистые активы | Разница между активами и внешними обязательствами. Собственные средства, принадлежащие акционерам |
| Вакантность | Доля свободных помещений, временно незаполненных арендаторами |
| Посещаемость | Показатель только для торговой недвижимости. Главный KPI для менеджмента |

○ Трансформация в публичную компанию

Рынки капитала

Стратегия

Эволюционное развитие фондирования бизнеса от банковских кредитов к облигациям. Далее: equity, pre-IPO и публичное размещение

Планируется (2023-2024гг.)

- **3-й** выпуск зеленых облигаций
- Секьютиризованные облигации
- ЗПИФы
- Equity (отдельные проекты)
- Публичное размещение

Развитие, инвестиционная программа

- Расширение и обновление портфеля объектов за счет девелопмента и редевелопмента
- Услуги property management
- Развитие Prop Tech

Биржевые облигации

Статистика

- **6** торгуемых выпусков
- **2** зеленых выпуска
- **4** выпуска в секторе Роста
- Более **10** тыс. инвесторов: **30-40%** институционалы, **60-70%** рыночные инвесторы
- Общий объем погашений и выплат купонов составил **11,1** млрд. руб.
- Структура долга: **72,3%** кредиты, **27,7%** 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, сохранение клиентской базы



○ Новый выпуск облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

| | |
|---|--|
| Срок размещения: | 22 ноября – 22 декабря 2022 г. |
| Цель эмиссии: | Рефинансирование и развитие (реновация ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», СРТЦ «Смолл», ТЦ «Коломенский») |
| Объем: | 1,5 млрд. руб. |
| Погашение: | |
| Выпуск 2-01 | 800 млн. руб./ 23 ноября 2022 г. |
| Выпуск 1-06 | 500 млн. руб./ 13 декабря 2022 г. |
| Срок обращения: | 3 года |
| Выплата купона | Ежеквартально |
| Ставка купона | 14,75 % годовых |
| Организаторы | Газпромбанк, BCS Global Market |
| Инвесторы (по состоянию на 5.12.2022г.) | 32% институциональные, 68% рыночные инвесторы |

 **Спасибо за внимание!**

**Президент ФПК «Гарант-Инвест»,
Генеральный Директор
АО «Коммерческая недвижимость
ФПК «Гарант-Инвест»
Панфилов А.Ю.**

