Новая реальность. Взгляд эмитента

Алексей ПАНФИЛОВ,
президент,
ФПК «Гарант–Инвест»

Кризис, 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 навынос, 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^2, чем один на 100 тыс. м^2. Диверсификация по количеству и концепциям объектов, сравнительно небольшой размер (до 50 тыс. м^2, основные объекты 5–15 тыс. м^2) 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 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ