

# НОВОСТИ

КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Гарант-Инвест

АПРЕЛЬ 2019



ВРЕМЯ  
МЕНЯТЬСЯ



## Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

ФПК «Гарант-Инвест» реализует только качественные девелоперские и редевелоперские проекты, преимущественно в сфере торговой и Mixed-use недвижимости.

Компания фокусируется на наиболее динамичном сегменте рынка коммерческой недвижимости России — г. Москве.

### ФПК «Гарант-Инвест»:

18 реализованных девелоперских проектов,  
19 объектов недвижимости в собственности,  
в том числе 12 торговых центров

В портфель компании входят современные высокотехнологичные торговые и многофункциональные центры в Москве: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Правдинский Град», ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ», Сеть районных торговых центров «Смолл», объекты street retail.

Более 36,7 миллионов человек ежегодно посещают наши торговые центры, в которых размещено более 430 арендаторов — ведущих зарубежных и российских брендов.

ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом проектирования, строительства и редевелопмента объектов повышенной сложности. Реализация проектов осуществляется в соответствии с мировыми стандартами и обеспечивает в среднесрочной и долгосрочной перспективе рост вложенных капиталов.

Сотрудники компании имеют колоссальный опыт управления торговыми, бизнес- и многофункциональными центрами, а также заслуженную деловую репутацию в профессиональном сообществе. Это позволяет ФПК «Гарант-Инвест» эффективно управлять своими объектами коммерческой недвижимости и обеспечивать высокую рентабельность бизнеса.

Многолетний опыт управления объектами позволяет ФПК «Гарант-Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные как для посетителей, так и для арендаторов. В этой связи особое внимание уделяется формированию и поддержанию взаимовыгодных отношений с арендаторами — основными потребителями девелоперских проектов.

Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» — это не только популярные места шоппинга, но и настоящие эпицентры жизни районов, любимые места досуга москвичей.

## АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» разместило биржевые облигации 5-го выпуска на 6 миллиардов рублей

12 марта 2019 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» завершило размещение на Московской Бирже выпуска биржевых облигаций серии 001P-05 со ставкой первого купона 12%. Объем размещения составил 6 млрд руб., срок — 5 лет.

Номинальная стоимость облигаций 5-го выпуска — 1000 руб., цена размещения — 100% от номинала.

Облигации 5-го выпуска были размещены в рамках программы биржевых облигаций серии 001P общим объемом до 10 млрд руб. включительно.

Итоги размещения подтвердили существенный интерес инвесторов к облигациям 5-го выпуска АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», что также подтверждается высоким рейтингом Эмитента BBB+ по национальной шкале, присвоенного рейтинговым агентством АКРА, а также стабильными финансовыми и операционными результатами компании.

Организаторами выпуска выступили BCS Global Markets и «Газпромбанк» (АО).



## КБ «Гарант-Инвест» (АО) стал уполномоченным банком программы кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства

КБ «Гарант-Инвест» (АО) получил статус уполномоченного банка по Программе кредитования субъектов малого и среднего предпринимательства, разработанной Министерством экономического развития Российской Федерации совместно с Корпорацией МСП. Целью программы является поддержка малого и среднего бизнеса на основе льготного кредитования деятельности. Программа была введена в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30 декабря 2018 г. № 1764 «Об утверждении Правил предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям на возмещение недополученных ими доходов по кредитам, выданным в 2019–2024 годах субъектам малого и среднего предпринимательства по льготной ставке». В настоящее время

## АКРА присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» кредитный рейтинг BBB+(RU), прогноз «Стабильный»

26 декабря 2018 года Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА) присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» кредитный рейтинг BBB+(RU).

При присвоении рейтинга Агентство указало на сильный бизнес-профиль компании, обусловленный очень высокой загрузкой торговых площадей, высоким качеством договорных условий, средней диверсификацией по активам и арендаторам, высокую рентабельность бизнеса и очень сильную оценку денежных потоков, при этом давление на рейтинг оказывали высокий отраслевой риск и низкая оценка ликвидности, связанная с существенным погашением долга в 2019–2020 годах.

В числе других ключевых факторов рейтинговой оценки являются высокая рентабельность, показатели долговой нагрузки и обслуживания долга.

Данная оценка подтверждает надёжность АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», основанную на стабильных показателях операционной деятельности в течение многих лет, и способность своевременно и в полном объеме выполнять свои обязательства перед клиентами, партнёрами и банками.

в программу включено около 80 банков из более чем 430 лицензированных банковских организаций.

По условиям программы Банк выдаёт кредиты в рублях по ставке не более 8,5% годовых, а Минэкономразвития возмещает разницу между этой и установленной в Банке кредитной ставкой. Кредиты предоставляются на различные сроки и суммы в рублях как на пополнение оборотных средств, так и на осуществление инвестиционных программ.

Включение банка в программу даёт возможность КБ «Гарант-Инвест» (АО) успешно конкурировать на финансовом рынке, предлагая своим клиентам оптимальные для бизнеса решения.

## Новые открытия



В конце 2018 года в Торгово-деловом комплексе «Тульский» открылся ресторан #FARSH. #FARSH — совместный проект Novikov Group и холдинга «Мираторг». В основе бургеров #FARSH — деликатесная мраморная говядина сорта Black Angus и свежайшая курочка от компании «Мираторг». Агропромышленный холдинг специально для #FARSH запустил отдельную линию обработки мяса — такого фарша нет больше ни у кого!

familia

Розничная сетевая компания «Фамилия» открыла off-price магазин Familia в ТЦ «Ритейл Парк» на площади 1193,9 кв. м. Магазин расположен на втором этаже торгового центра.

Familia — основоположник и лидер российского off-price ритейла — занимает уникальное положение благодаря своей товарной и ценовой политике, широте и частоте обновления ассортимента. Это крупный розничный оператор с 250 магазинами по всей России — в магазинах сети представлен широкий ассортимент мужской, женской и детской одежды и обуви, аксессуары, игрушки, весь спектр товаров для дома и декора, товары для домашних питомцев и многое другое по максимально выгодным ценам.



Осенью 2018 года в ТРК «Галерея Аэропорт» открылся ресторан «Макдоналдс». Переговоры продолжались 15 лет и увенчались успехом, в результате стороны подписали долгосрочный договор аренды сроком на 15 лет. Предприятие известной сети фастфуда площадью 366 кв. м разместилось на втором этаже торгового комплекса.



Осенью 2018 года в ТЦ «Ритейл Парк» открылся магазин «Много мебели». «Много мебели» — российская компания, производящая и реализующая мягкую и корпусную мебель для дома, один из крупнейших российских производителей диванов и диван-кроватей. Мебель реализуется через собственную розничную сеть, в которой более 1000 торговых точек.



В начале 2019 года была заключена пакетная сделка на открытие в торговых центрах «Ритейл Парк» и «Москворечье» магазинов KARI общей площадью около 630 кв. м. KARI — это современная европейская сеть магазинов модной обуви и аксессуаров для мужчин и женщин с рациональными ценами. Бренд широко известен в Польше, России, Украине, Белоруссии и Казахстане. Всего сеть насчитывает более 570 магазинов, 430 из которых открыты в России.



SUNLIGHT

27 февраля на первом этаже ТРК «Москворечье» состоялось открытие магазина SUNLIGHT. SUNLIGHT — ювелирная сеть №1 в России, на сегодняшний день насчитывающая более 400 магазинов в 156 городах.

В основе работы ювелирной сети SUNLIGHT лежат четыре важнейшие составляющие: широкий ассортимент, демократичная цена, модный дизайн и высокое качество изделий.



В ТРК «Москворечье» открывается часовой магазин НИКА.

НИКА — ведущий производитель ювелирных часов в России. Сеть насчитывает 35 фирменных магазинов и 170 сервисных центров в России. Сегодня на крупнейшем в России часовом заводе НИКА высококвалифицированные мастера создают неповторимые часы из золота и серебра. Часы удачно дополнены ювелирными аксессуарами — письменными принадлежностями, сувенирными монетами и украшениями на любой вкус.



В ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» на первом этаже открылся салон сотовой связи «МегаФон». Новый арендатор расширяет сервисы и услуги для посетителей комплекса. Теперь посетители комплекса смогут приобрести мобильные телефоны, планшеты, смартфоны и другие гаджеты — как известных марок, так и собственной марки «МегаФона».



В начале 2019 года на первом этаже ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» открылось отделение туристической компании CORAL TRAVEL.

Сегодня оператор занимает лидирующие позиции в туристической отрасли и позиционируется как марка надёжности и качества. Туроператор организует групповые и индивидуальные туры FIT на базе собственных чартерных программ и регулярных рейсов, занимается развитием инсентив-, конгресс-, спортивного и других видов туризма, а также активно продаёт авиабилеты в онлайн.



1 марта 2019 года в Торгово-ресторанном комплексе «Пражский Град» на третьем этаже открылась кальянная от «Московской сети кальянных» (МСК). Завоевавшая признание тысяч и тысяч любителей паровых коктейлей, компания представила своё лаунж-кафе премиум-класса.

Московская сеть кальянных стала последним арендатором ТРК «Пражский Град», необходимым для полного заполнения комплекса.

2018 год запомнится для игроков рынка торговой недвижимости как год, когда был продолжен переход к новому этапу развития торговых центров. Основные тренды развития рынка коммерческой недвижимости в 2018 году, по нашему мнению, будут актуальны и в последующие годы. Из общих тенденций необходимо отметить сокращение объема ввода в эксплуатацию торговых центров, причиной чему во многом стали кризисные 2014–2016 годы, когда крупные проекты практически не планировались. Также нельзя не отметить сокращение вакантности торговых центров. Так, например, уровень вакантности торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» на конец 2018 года составил 3,52% (при среднем показателе рынка в 5–7%). Такой низкий уровень вакантности в наших торговых центрах связан с тем, что у компании установлены долгосрочные пакетные отношения с арендаторами, а также с тем, что компания привлекает успешных и интересных ритейлеров и операторов.



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» до...

## Реновация пришла в торговую недвижимость

ПРОГРАММА



В качестве одного из главных трендов рынка торговой недвижимости можно выделить сокращение количества или даже полное отсутствие новых торговых центров. Редевелопмент вытесняет девелопмент. ФПК «Гарант-Инвест», еще в 2016 году, приняв решение перепрофилироваться из девелопера в редевелопера, разработала и запустила масштабную программу реновации (Программа РЕ). За 1,5 года эта программа показала свою особую актуальность и продемонстрировала правильность выбранной стратегии развития. За 2017 год было модернизировано 3 собственных торговых центра, осенью 2018 года ФПК «Гарант-Инвест» завершила реновацию девяти собственных торговых центров, основным итогом которой стало увеличение арендопригодных площадей на всех объектах и замена 12 якорных арендаторов. В реновации участвовали такие торговые центры компании, как ТРК «Москворечье», ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Пражский Град», ТЦ «Коломенский» и пять объектов сети районных торговых центров «Смолл». Реновация осуществлялась в течение лета–осени 2018 года одновременно во всех торговых центрах компании без их закрытия. Каждый торговый центр прошёл разные виды модернизации, которая в целом была направлена на достижение максимального соответствия требованиям конкретной локации и новым трендам потребительского спроса. В конце 2017 года ФПК «Гарант-Инвест» приобрела торговый центр «Карамель» на востоке Москвы, который был реновирован и переименован в ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» и стал основным торговым центром районов Перово и Новогиреево.



и после реновации



В ТРК «Москворечье» в результате первого этапа реновации было размещено три новых якорных арендатора: «Перекрёсток», «Детский Мир» и LC Waikiki. На 2019 год запланирована модернизация главного атриума, в основе которой лежит усиление функции питания и новый принцип размещения арендаторов сегмента общепита. Под данную концепцию осуществляется не только изменение конфигурации площадей, выделенных под общепит, но и задействуется часть общих зон и балконов атриума, что позволит увеличить арендопригодные площади торгового центра.

В ТК «Галерея Аэропорт» были проведены масштабные технические работы по подготовке коммуникаций и площадей под размещение ресторана быстрого питания «Макдоналдс», увеличена арендопригодная площадь за счёт использования общих зон для дополнительных посадочных мест ресторана. Проведена замена устаревших инженерных сетей в связи с открытием нового якорного арендатора — продуктового супермаркета «Мираторг».

Полностью завершено изменение концепции и позиционирования ТРК «Пражский Град», начатое в 2017 году. На сегодняшний день ТРК «Пражский Град» представляет собой торгово-ресторанный комплекс, сконцентрировавший в себе функцию продуктового супермаркета и 7 точек общественного питания. В соответствии с этой концепцией там был открыт новый якорный супермаркет «Мираторг», а также размещены новые рестораны, включая ресторан KFC с летней верандой.

В ТЦ «Коломенский» также была проведена реновация для размещения нового якорного арендатора — сети «Мираторг».

ФПК «Гарант-Инвест» провела комплекс строительных и инженерных работ для новой сети районных торговых центров «Смолл». Был сформирован новый бренд «Смолл», осуществлено заполнение площадей новыми ритейл-операторами. В пяти торговых центрах сети «Смолл» в качестве якорных арендаторов были размещены супермаркеты розничной сети «Мираторг».

ФПК «Гарант-Инвест» реализует инвестиционную программу редевелопмента и реновации коммерческой недвижимости — «Программу РЕ». «Программа РЕ» — это покупка и обновление не соответствующих современным требованиям торговых объектов и перевод их в новый, популярный для потребителя формат. Таких объектов коммерческой недвижимости в московском регионе насчитывается более 300: это торговые объекты с удобным месторасположением и высоким трафиком, но уже не отвечающие требованиям арендаторов и посетителей. ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей. Также ФПК «Гарант-Инвест» имеет опыт вывода на рынок новых торговых центров, обновления устаревших моллов и репозиционирования объектов в условиях появления конкурентов.

## Районные торговые центры. Меньше риск, выше доходность

Несмотря на то что обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми центрами на данный момент находится на среднем уровне, городу не хватает новых торговых центров, причём не хватает современных малоформатных районных центров, размером не более 20 тыс. кв. м. Именно эти торговые центры — фокус ФПК «Гарант-Инвест».

Районные торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» ежегодно увеличивают свою популярность у посетителей и арендаторов и показывают стабильный рост дохода и трафика. При этом в силу своей специфики районный торговый центр защищён от рисков и колебаний рынка, особенно если его местоположение граничит со станцией метро или находится в густонаселённом районе.

Эти факторы всегда помогут торговому центру выстоять в случае глобальных перемен. Также одним из преимуществ торговых центров районного формата является возможность более оперативной ротации пула арендаторов вследствие изменения потребительского поведения, чем в крупных торгово-развлекательных центрах.

Людей привлекают популярные магазины и рестораны, цены, праздники, которые организовываются в рамках социальной программы города, мероприятия выходного дня, поэтому они охотно возвращаются к нам: совершают покупки, отдыхают, участвуют в жизни торговых центров.

На протяжении своей истории одной из долгосрочных стратегий развития ФПК «Гарант-Инвест» как девелопера и редевелопера является улучшение качества жизни москвичей в каждом районе посредством удовлетворения их потребительского спроса в шаговой доступности.

Именно с целью развития инфраструктуры районов была выбрана стратегия развития не крупноформатных торгово-развлекательных центров, а районных торговых центров, максимально соответствующих локальным требованиям. Открытие сети районных торговых центров «Смолл» стало новым шагом в развитии этой стратегии. За год сеть стала насчитывать уже 6 объектов в собственности и 1 в управлении. Открытие сети «Смолл» возвращает покупателя к ностальгии советского времени, когда во многих домах находились стилобаты, где располагались продуктовые магазины, аптеки, почта, парикмахерские, в которых каждого жителя района знали в лицо.

Идеология сети «Смолл» стремится воспроизвести этот тренд, придав ему новое качественное звучание. Это реализуется путём создания единого бренда, в котором действуют общие для всей Москвы стандарты. Прежде всего, это высокий стандарт качества. Кроме того, «Смолл» предоставляет возможность получения повседневных услуг в шаговой доступности. В торговом центре сети можно заплатить за телефон, купить лекарство, сделать маникюр или подстричься, сдать вещи в химчистку, снять деньги из банкомата — сделать всё то, ради чего иногда приходится ехать в соседний район или идти к ближайшей станции метро. На фоне сокращения торговых палаток и киосков в Москве идея быстрого получения необходимой услуги или товара — от бутылки минеральной воды до набора батареек — является как никогда актуальной.



Оригинальным новшеством сети, уводящим от советских стилобатов, является наличие в каждом торговом центре «Смолл» функции питания: ряда популярных брендов фастфуда, небольших уютных ресторанчиков, где жители района могут отдохнуть после рабочего дня, провести вечер с друзьями и близкими. И в этом отношении сеть «Смолл» стремится приблизить своего посетителя к европейским традициям проведения вечера вне дома, в месте, где всё знакомо и где всегда вам рады.



## Функция питания — главная в районных ТЦ

Торговый центр, особенно районного формата, давно уже перестал быть местом, куда ходят только за покупками. Современный житель мегаполиса хочет получать от торгового центра максимум того, что последний может ему предложить. Это в равной мере относится и к приобретению товаров, и к получению различных услуг, и к наличию офисных рабочих мест, и к проведению досуга. В Европе под сегмент Food & Beverage, как правило, выделяется порядка 10–15% арендопригодных площадей. Сейчас эта тенденция стала ощутимо видна и в России, и, в частности, в Москве.

**В ФПК «Гарант-Инвест» на сегодняшний день доля общепита в структуре дохода торговых центров занимает первое место, опережая fashion-сегмент на 2%, продуктовые супермаркеты — на 4%, и более чем вдвое опережая арендаторов с максимально высокими арендными ставками, таких как салоны сотовой связи, магазины цифровой электроники и островная торговля.**

И хотя по объёму занимаемых площадей торгового центра общественное питание пока находится на третьей позиции, по-прежнему уступая супермаркетам и fashion, динамика их размещения в действующих и реновируемых торговых центрах Москвы районного масштаба такова, что в 2019 году якорные арендаторы этого типа могут стать также лидерами по замещению торговых площадей.

Объединяющей причиной стало общее изменение стиля времяпрепровождения и питания. Всё больше горожан готово после рабочего дня проводить время не дома, а в кафе, ресторане или закусочной недалеко от дома, не обя-



зательно за едой, но за чашкой кофе или бокалом пива. Эта тенденция, пришедшая из Европы, всё больше укрепляется в Москве. И ФПК «Гарант-Инвест», ориентируясь

на эту тенденцию, выстраивает свою новейшую арендную политику.

ФПК «Гарант-Инвест» проводит системную ротацию якорных арендаторов под новые требования рынка с целью реконцентрации трафика торгового центра. Так, доля общепита в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» за последние годы увеличилась в среднем в 2,5 раза. Совокупная доля площадей ресторанов и кафе в торговых центрах компании на данный момент составляет 10%, и объём площадей ресторанов и кафе будет нарастать. Эти данные соответствуют общерыночным тенденциям столицы, однако ФПК «Гарант-Инвест», работая в этом русле уже несколько лет, идёт впереди рынка.

На сегодняшний день в ТРК «Москворечье» открыто 15 кафе и ресторанов, включая популярный ресторанный концепт Аркадия Новикова #FARSH, в ТДК «Тульский» сейчас функционирует 8 арендаторов питания. Таким



образом, доля кафе и ресторанов в ТДК «Тульский» составляет 71% арендопригодной площади, что является уникальным показателем для Москвы. В ТРЦ «Коломенский», где несколько лет назад не было функции питания, сейчас действуют три популярных кафе: Pizza Hut, «Наш пончик», KFC. ТРК «Пражский Град» стал полноценным торгово-ресторанным комплексом. Все помещения, кроме супермаркета на первом этаже, предназначены для ресторанный сегмента и включают 6 ресторанов и кафе. ТК «Галерея Аэропорт» включает 9 ресторанов и кафе, ТК «Ритейл парк» — 6, ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» — 5. Даже в магазинах сети районных торговых центров «Смолл» есть зоны общепита, которые включают такие известные бренды, как KFC и Dominos's Pizza. Арендная концепция ФПК «Гарант-Инвест» не обходит ни один из своих торговых центров, вне зависимости от его площади.

## Retailtainment или эмоциональный ритейл

Последние годы происходит внутренняя трансформация объектов торговой недвижимости в сторону увеличения развлекательных зон, организации фудмаркетов и фудхоллов, общая ориентация на так называемый retailtainment как «эмоциональный ритейл», т.е. приобретении уникального потребительского опыта через создание у посетителей дополнительных впечатлений от посещения торгового центра. Необычный дизайн, уютная атмосфера, комфорт и безопасность стимулируют посетителей проводить больше времени в ТЦ и, как следствие, больше тратить.



Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» давно перестали быть «большими универмагами», в которые люди ходят только за покупками.

Современный популярный торговый центр — это место притяжения, в котором человек может и решить свои повседневные задачи (шопинг, различные услуги), и развлечься, отдохнуть с семьёй и друзьями.

ФПК «Гарант-Инвест» уже несколько лет развивает тренд увеличения функции общественного питания в своих торговых центрах, а проводимые гастрономические праздники всегда пользуются неизменной популярностью.

Например, в этом сезоне прошло тематическое мероприятие: знаменитый «Октоберфест» — известный немецкий праздник, любимый многими россиянами. Атмосфера веселья, множество сортов пива и сувениры на память — вот что получили все участники фестиваля.

Но развлечения не ограничиваются только фуд-фестивалями, в торговых центрах проводятся и тематические мероприятия к различным праздникам.

Самый любимый праздник — Новый год, когда поздравляют и взрослых, и, конечно, детей, когда создаётся ат-

мосфера праздника и сказки, когда люди приходят в торговые центры, чтобы выбрать подарки, а уходят, переполненные эмоциями и радостью.

Во всех наших торговых центрах к Новому году организуются праздничные мероприятия, поздравления, а также дарятся памятные подарки. Особое внимание уделяется маленьким гостям: они погружаются в невероятную атмосферу сказки, участвуют в занимательных играх с ярким и необычным реквизитом, аквагримом и аниматорами.

Так, например, в ТК «Галерея Аэропорт» за создание хорошего предпраздничного настроения перед Новым годом отвечал настоящий Дед Мороз, который в течение нескольких дней поздравлял детишек и их родителей с наступающим праздником, дарил подарки и фотографировался с ними в специально созданной фотозоне.

ТРК «Москворечье» дополнительно к праздничным мероприятиям организует бесплатное оформление подарков — накануне любимых праздников у всех посетителей есть возможность абсолютно бесплатно упаковать подарки для своих родных, близких, друзей и коллег.

8 Марта — тот праздник в году, когда так хочется поделиться радостью и теплом с дорогими женщинами. Во всех наших торговых центрах ежегодно проходит целый ряд мероприятий по празднованию этого воистину женского дня.

Так, в ТЦ «Ритейл Парк» в этом году был организован весенний праздник под названием «Тысячу тюльпанов — посетительницам»: тюльпаны, эти цветы первого весеннего праздника, дарили дамам заботливые джентльмены, и ни одна посетительница не осталась без внимания. Также все желающие смогли сделать прекрасные фотографии на память в красивой тематической фотозоне. Все посетители торгового центра получили заряд хорошего настроения и море улыбок!

День святого Валентина — ещё один день, когда хочется радости и волшебства, поэтому к этому дню все наши торговые центры преображаются, создавая романтическую атмосферу, и готовят специальные праздничные программы. Так, например, гости ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» в этом году участвовали в викторинах, конкурсах, вместе танцевали и делали романтические фотографии, а также наслаждались шопингом, ведь в этот день скидки в магазинах достигали 50%. В ТК «Галерея Аэропорт» всех посетителей встречал ведущий и мишка Тедди, влюблённым парам дарили воздушные сердца, был организован мастер-класс по приготовлению яблок в глазури, а также все гости получили возможность сделать уникальные фотографии в праздничной фотозоне и даже совершить

бракосочетание в ЗАГСе с получением свадебного сертификата от ТК «Галерея Аэропорт».

Масленица, День защиты детей, День матери и многие другие праздники очень широко и ярко отмечаются в наших торговых центрах. Например, в ТЦ «Коломенский» в прошлом году с размахом проводили День города, были музыкальные, и танцевальные ансамбли, и детский театр эстрадной песни и даже театр-студия ходулистов. Никто не остался равнодушным, особенно активно зрители реагировали, конечно, на выступления маленьких артистов.

Но мы стараемся радовать наших посетителей не только в праздники. Мастер-классы, семинары, шоу-программы, выставки — лишь малая часть того, что организовывается в наших торговых центрах.

Для детей в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» регулярно устраиваются тематические праздники и мастер-классы. Мероприятия неизменно собирают большое количество юных посетителей, которые с энтузиазмом в них участвуют и делятся своими талантами и успехами с другими.

Для самых маленьких посетителей в ТЦ «Ритейл Парк» было организовано мероприятие «Ритейл Kids». Маленькие гости погрузились в невероятную атмосферу праздника, участвовали в занимательных играх с ярким и необычным реквизитом, аквагримом и фотосессией с аниматорами. Был проведён сладкий мастер-класс по украшению яблок в шоколадной глазури, а всех детей бесплатно угощали попкорном!



Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» также принимают активное участие в проведении различных социально-направленных мероприятий. Уже традиционно в торговых центрах проводится ежегодная акция «Соберём детей в школу», которая проходит в рамках общегородской благотворительной программы «Семья помогает семье!». Для детей был устроен праздник с аниматорами и конкурсами, а по завершении праздника детям подарили рюкзаки с необходимыми школьными принадлежностями. Этот день был полон улыбок и радостного смеха.

Retailtainment как взаимопроникновение развлечения и розничной торговли — это то, что в последние годы привлекает новую аудиторию в торговые центры, а также стимулирует посетителей вернуться ещё не раз. Создание мест отдыха и досуга в широком понимании этого слова, предоставление возможности для посетителей торговых центров получить новые впечатления и эмоции, определение их потребностей и удовлетворение этих потребностей — это то, что можно назвать ключевой компетенцией ФПК «Гарант-Инвест», это то, что даёт компании возможность взаимодействовать с клиентами напрямую и создавать лояльность своему бренду.



# Многофункциональность как требование времени

Развитие Москвы в последние годы способствует усилению многофункциональности центров в части интеграции различных функций и компонентов: торговых, развлекательных, офисных, общественных и др. Горожане больше не хотят тратить много времени на то, чтобы



добраться до работы, а также они хотят, чтобы их шопинг проходил по привычному маршруту следования. Одним из ярких примеров формата Mixed-use, развиваемого ФПК «Гарант-Инвест», можно назвать ТДК «Тульский», совмещающий в себе пять функций — торговую, развлекательную, функцию общепита и услуг, офисный центр. Формат многофункциональности не обязательно должен включать в себя офисные площади, он может проявляться в разных сочетаниях.

Основным условием данного формата является удовлетворение всех текущих потребностей посетителей, не ограничивающихся одними покупками. Причём под понятие услуги подпадает самый широкий пул арендаторов: beauty- и фитнес-услуги, банки, химчистки, салоны сотовой связи, аптека и оптика — всё, в чём нуждаются жители города на сегодняшний день.

По принципу такой функциональности работает ТРК «Москворечье», совмещающее в себе торговую, развлекательную, рекреационную, ресторанный функции, а также функцию предоставления различных услуг. Многофункциональность уже давно и уверенно стала трендом, который ждёт долгое и успешное будущее. ФПК «Гарант-Инвест» стояла у истоков формирования этого тренда. Поэтому арендная политика компании в отношении объектов коммерческой недвижимости стро-

ится так, чтобы, с одной стороны, извлечь максимальную прибыль с каждого квадратного метра, сдаваемого в аренду, а с другой — чтобы за счёт многофункциональности центра максимально удовлетворить все запросы конечных потребителей.



**Торгово-деловой комплекс «Тульский»** идеально вписался в современную среду большого города, став единым центром деловой, культурной и потребительской сфер жизни жителей района и работников комплекса. ТДК «Тульский» — современный многофункциональный комплекс, в котором так удачно сочетаются офисный центр класса «А», просторная галерея, открытая event-зона, популярные рестораны и кафе, где можно вкусно позавтракать, пообедать, встретиться с коллегами и деловыми партнёрами, поужинать в романтической обстановке. Торгово-деловой комплекс «Тульский» — место культурной, корпоративной и даже музыкальной жизни. Открытая event-площадка на втором этаже площадью 800 кв. м стала центром притяжения для всех посетителей и работников торгового-делового комплекса. Здесь проводятся как внутренние мероприятия комплекса, так и корпоративные праздники, музыкальные вечера, в летнее время работают веранды ресторанов и кафе. ТДК «Тульский» стал неотъемлемой частью столицы, которая удовлетворяет всем потребностям людей, живущих в постоянно меняющемся мегаполисе.

**Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»** — самый современный торговый комплекс ФПК «Гарант-Инвест». Дизайн ТРК выполнен в стиле хай-тек, что говорит о его современности. В ногу со временем помогают идти и digital-технологии. Большая часть рекламных конструкций заменена на мультимедийные: медиафасад на



центральном входе, медиапанели внутри здания и круговые видеозкраны в атриуме. Несмотря на обилие современных технологий, торговый комплекс сохранил классическую планировку. На первом этаже расположились самые востребованные торговые точки: супермаркет, салоны связи и косметические магазины. На втором — ведущие бренды одежды и обуви. На третьем — фудкорт, товары для детей и крупный магазин электроники. Это позволяет посетителям легко и быстро найти всё необходимое, а наличие кафе и ресторанов на каждом этаже обеспечивает комфортное пребывание на территории



комплекса. Экономический кризис и смена покупательских предпочтений, а также «взросление» самого потребителя в целом — вот основные причины, которые обязывают торговые центры пересматривать сегодня свои форматы и кардинально меняться, чтобы быть в тренде.

**ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»**, столичный торговый комплекс, расположенный в спальном районе Москвы, выбрал именно такой путь. Всего за четыре месяца устаревший во

всех смыслах ТЦ «Карамель» был преобразован в современный комплекс, предложивший жителям окрестных районов Перово, Новогиреево и Вешняки совершенно иной, более соответствующий духу времени стиль жизни. В короткий срок здесь удалось создать привлекательную среду как для арендаторов, так и для посетителей.



Начав перестройку с обновления фасадов и систем внутреннего освещения — заменив глухие стены на панорамное остекление, ТРК обновил существующую торговую галерею, увеличив арендные площади, и разместил новые магазины и рестораны. Всё это задало комплексу новую динамику, что ощутимо сказалось и на товарообороте арендаторов, и на трафике в целом.



## Онлайн–продажи как угроза торговым центрам

С наступлением эры онлайн–продаж давно уже отпала необходимость ходить по магазинам в поисках нужной книги, фильма, необычного подарка, электронной и бытовой техники и многих других товарных категорий. В результате ассортимент некоторых товаров в магазинах значительно уменьшился, а некоторые товарные линейки и наименования если не исчезли совсем, переместившись в интернет, то сократились до минимума. Ожидаемо эта ситуация коснулась и сегмента одежды. С приходом технологии онлайн–продаж в fashion–сегмент торговые центры мгновенно покинули покупатели, которые в принципе не любили fashion–шопинг и занимались им вынужденно, не имея альтернативы. Следом за ними к онлайн–продажам обратились те, кто не всегда был доволен отсутствием необходимых размеров и цветов. С развитием системы доставки, а также с развитием возможности использования эскроу–счетов в ожидании, пока будет получена покупка, торговый центр покинет ещё группа покупателей fashion–сегмента. И это создаёт серьёзный риск уменьшения трафика и, соответственно, доходности с квадратного метра, если вовремя не заместить часть лотов теми категориями арендаторов, которые в силу специфики своего предложения не могут пользоваться интернет–платформой.

**ФПК «Гарант–Инвест» давно уже занялась этим вопросом, переводя лоты, прежде занятые fashion–арендаторами, под арендаторов другого профиля: общепит, развлечения — то есть те сегменты, где оператор продаёт не только продукт, но и атмосферу, возможность общения.**

Практика показывает правильность выбранного пути. Один из трендов этого года, замеченный многими игроками рынка, — это массовое увеличение доли операторов общепита и услуг в торговых центрах. В торговых центрах ФПК «Гарант–Инвест» за последние четыре года эта доля увеличилась вдвое.



## Диджитализация рынка

Для интеграции торговых центров в текущую цифровую культуру требуется постоянная настройка. Некоторые опции, применяемые в больших форматах, для районных центров просто не нужны, а некоторые, наоборот, необходимы. Во всех торговых центрах ФПК «Гарант–Инвест» внедряются современные цифровые технологии.

**Менеджмент торговых центров рассматривает цифровизацию как один из драйверов роста, а также как фактор влияния на стоимость бизнеса.**

Основные используемые digital–инструменты направлены на контроль и повышение посещаемости, анализ и увеличение товарооборота, взаимодействие с посетителями с целью создания лояльной аудитории: медиафасад — один из основных атрибутов современного торгового центра и самый эффективный рекламный носитель как для размещения имиджевой рекламы, так и для информирования о текущих акциях, формирование статистики foot–fall. В центрах установлены датчики системы подсчёта посетителей, производится анализ конверсии покупательских потоков, контроль товарооборота, также используются сервисы для проведения периодических геомаркетинговых исследований — анализ зон охвата, изучение целевой аудитории, портрета и поведения посетителя, вовлечение и «оцифровка» посетителей — формирование базы посетителей, сбор данных через специальные формы на web–сайтах и страницах в социальных сетях, анкетирование посетителей в торговых центрах с помощью цифровых киосков для дальнейшей отправки push–уведомлений, достижение двусторонней коммуникации через все популярные соцсети, мессенджеры, сайты; SMM, direct, targeting–продвижение маркетинговых программ и мероприятий; с партнёрами и ключевыми арендаторами налажен crossmarketing — обмен ссылками, современные навигационные системы — в торговых центрах установлены touch–киоски с подробной информацией и навигацией, интерактивные схемы размещены на web–сайтах объектов, установлены киоски обратной связи и удовлетворённости посетителей, рекламные цифровые фасадные и внутренние поверхности (Outdoor и Indoor–реклама) — LCD–панели, видеоэкраны, современные web–сайты с мобильными версиями, бесплатные Wi-Fi точки доступа, установленные для удобства посетителей торговых центров.

## Социальная ответственность бизнеса



ФПК «Гарант–Инвест» заботится о ветеранах, организуя памятные встречи и мероприятия, тематические, концертные и праздничные программы, приуроченные к празднованию Дня Победы, для ветеранов войны и труда. Также компания оказывает финансовую поддержку через сотрудничество с советами ветеранов и ветеранам напрямую. В торговых центрах Корпорации ежегодно отмечаются ставшие уже традицией Дни воинской славы, организуются стенды и памятные доски с фотографиями героев войны, живших на территории района, где расположен торговый центр.

**На протяжении многих лет ФПК «Гарант–Инвест» осуществляет социальную и общественную деятельность, считая её неотъемлемой частью бизнеса.**

В повседневную жизнь ФПК «Гарант–Инвест» прочно вошли поддержка культурного наследия страны, благотворительность и меценатство. В рамках этой философии мы выступаем спонсорами юбилейных и творческих вечеров, фестивалей, конкурсов, торжеств учреждений культуры, издания дисков и книг деятелей культуры и истории, выставок картин заслуженных художников, различных фестивалей и конкурсов, в том числе международных.

Свои социально ответственные инициативы ФПК «Гарант–Инвест» реализует не только посредством прямого меценатства, спонсорства и благотворительности, но и используя свои возможности как девелопера и инвестора, осуществляя свой вклад в развитие современной и комфортной городской среды. Торговые центры ФПК «Гарант–Инвест» активно модернизируют свои прилегающие территории под скверы и зоны отдыха, одинаково удобные как семьям с детьми, так и старшему поколению. Тем самым ФПК «Гарант–Инвест», благоустроя территории, вносит свой посильный вклад в развитие современной и комфортной городской среды, без чего немислимы агломерации XXI века, ярким примером которых является Москва.







**Гарант-Инвест**

127051, г.Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23

тел.: +7 (495) 650-90-03

e-mail: [fpk@garant-invest.ru](mailto:fpk@garant-invest.ru)

[www.garant-invest.ru](http://www.garant-invest.ru)



**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»**

127051, г.Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23

тел.: +7 (495) 650-90-03, +7 (495) 650-30-35

e-mail: [cre@com-real.ru](mailto:cre@com-real.ru)

[www.com-real.ru](http://www.com-real.ru)