

КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ВЗГЛЯД В БУДУЩЕЕ

УСТОЙЧИВОСТЬ ФОРМАТА

WESTMALL – НОВЫЕ СТАНДАРТЫ

СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Вызовы времени

В сфере ритейла и торговой недвижимости происходят самые существенные изменения с 90-х годов. Москва, несмотря на кризисы, продолжает активно развиваться и расти. Потребительский сектор в Московском регионе устойчив, быстро восстанавливается и продолжает показывать рост. Власти Москвы прогнозируют рост на 4% ежегодно.

Происходит перераспределение потребителей и арендаторов из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности — комьюнити-центры.

Новые вызовы времени ФПК «Гарант-Инвест» встречает в год своего 30-летия, за этот период не только накоплен опыт преодоления кризисов, но главное — это осуществляется трансформация и обновление под меняющиеся потребности и возможности клиентов, партнёров и посетителей наших ТЦ.

Взгляд в будущее

Рекордное увеличение строительства жилья при снижении строительства новых ТЦ увеличивает посещаемость существующих ТЦ, а также повышает инвестиционный интерес к строительству ТЦ/МФК нового формата, особенно в районах новой жилой застройки и на транспортных узлах.

Для обеспечения максимального комфорта для жителей новых жилых комплексов и районов требуется своевременное создание современной и комфортной торговой и бытовой инфраструктуры шаговой доступности.

В рамках своей стратегии развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует в Москве проекты строительства новых и реновации многофункциональных районных комьюнити-центров, цель которых — каждый день делать жизнь москвичей комфортнее, проще и рациональней.

В своих торговых центрах компания делает ставку прежде всего на общепит, товары и услуги повседневного спроса, то есть всё, что необходимо людям для удовлетворения своих ежедневных потребностей. Набор этих функций гарантирует ФПК «Гарант-Инвест» стабильный растущий поток посетителей и генерацию высокого дохода.

По нашему мнению, будет продолжаться развитие отечественного сетевого ритейла, особенно в мегаполисах, и увеличиваться его потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости.

Рост инфляции также окажет максимально положительный эффект именно на потребительский сектор, т.е. ритейлеров/арендаторов и торговые центры. Все разговоры о том, что e-commerce победит торго-

ФПК «Гарант-Инвест» сегодня

30 лет

В бизнесе
(дата основания
12.11.1993)

20 лет

В недвижимости

18

Реализованных
девелоперских
проектов

13

Реализованных
проектов в реде-
велопменте

16

Объектов в соб-
ственности

13

Действующих ТЦ
в Москве

**36,5
млн чел.**

Посетителей
в год

430

Арендаторов



вые центры, уже не так актуальны, популярность и посещаемость торговых центров устойчиво растёт, а ритейлеры опять начали воспринимать ТЦ как основной канал продаж своих товаров и услуг. Всё это означает, что сектор торговой, многофункциональной недвижимости ожидает очередной этап трансформации, роста и развития в ближайшие годы.

Успешность портфеля торговых центров

Несмотря на геополитический и экономический кризисы — потребительский сектор Москвы не только устойчив, но и показывает рост и развитие. ФПК «Гарант-Инвест» отличается устойчивостью формата и бизнес-модели, поступательным развитием в течение 30 лет и высокой эффективностью.

На наш взгляд, наиболее успешный формат на сегодняшний день — это комьюнити-центры, география — Москва и Подмосковье, размер — районные ТЦ (до 30–50 тыс. кв. м), концепция — товары и услуги повседневного спроса и ежедневного потребления, в основном супермаркеты, общепит и услуги.

Факторы устойчивости ТЦ ФПК «Гарант-Инвест»

- Track record, 30-летний опыт преодоления кризисов.
- Устойчивая к кризисам ниша потребительского сектора, по сути — защитный актив.
- Многолетний опыт корпоративного управления в сфере девелопмента/редевелопмента и управления объектами недвижимости, профессиональная команда.
- География: Московский регион.
- Успешность формата: ТЦ у метро, районные ТЦ до 50 тыс. кв. м.
- Бизнес-модель: лучше 10 ТЦ по 10 тыс. кв. м, чем 1 на 100 тыс. кв. м.
- Минимальный операционный риск — низкая зависимость от якорных арендаторов и зарубежных ритейлеров. Импортозамещение арендаторов с 2014 года.
- Диверсифицированный портфель объектов, пакетные отношения с арендаторами, высокая посещаемость.

Факторы доходности ТЦ ФПК «Гарант-Инвест»

- 95% торговая недвижимость, 5% офисная.
- Оптимальный портфель арендаторов с ежегодной индексацией ставок аренды (7–10% в год), а также дополнительным доходом в виде процентов с продаж (2–20% от товарооборота).
- Возврат показателей на доковидный уровень и рост в 2023–2024 гг.
- Потребительский рынок — один из самых доходных и быстрорастущих в мегаполисах.
- Инфляция: потребительский сектор — основной выгодоприобретатель.
- Рекордное строительство жилья в Москве, переселение со всей России, при этом темп строительства новых ТЦ замедлился.
- Увеличение внутреннего туризма.
- Высокая эффективность ФПК «Гарант-Инвест»: тах выручка на 1 кв. м, тах посещаемость на 1 кв. м.
- Оптимальный размер ТЦ с набором арендаторов по высоким ставкам аренды.
- Более 80% — товары и услуги повседневного спроса.

ГАЛЕРЕЯ торговый комплекс
АЭРОПОРТ

МОСКВОРЕЧЬЕ
торгово-развлекательный комплекс

РП Ритейл Парк
торговый центр

торгово-деловой комплекс
ТУЛЬСКИЙ

торгово-ресторанный комплекс
Пранский Град

КОЛОМЕНСКИЙ
торговый центр

ПЕРОВО МОЛЛ
торгово-развлекательный комплекс

СМОЛЛ

WESTMALL





Новый многофункциональный комплекс WESTMALL

Новый девелоперский проект ФПК «Гарант-Инвест» — многофункциональный комплекс WESTMALL расположен в Западном административном округе г. Москвы в районе Очаково-Матвеевское.

Это абсолютно новая концепция торгового, точнее многофункционального центра в Москве, проектирование которого осуществлялось по международным экологическим стандартам и с использованием новейших архитектурных решений. Уникальными отличительными особенностями МФК являются вытянутый вдоль ул. Лобачевского фасад-витрина длиной 250 м и парк на крыше комплекса, а также многое другое. Это задаёт новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве: МФК WESTMALL — городской центр нового поколения.

Премиальное местоположение

Комплекс расположен на улице Лобачевского, слева к зданию примыкает Озёрная улица, справа — Большая Очаковская улица. Позади здания находится большой жилой массив, состоящий из современных многоэтажных жилых комплексов. В пешей доступности находится станция метро «Мичуринский проспект», транспортно-пересадочный узел «Аминьевское шоссе» и новая станция метро «Аминьевская» Большой кольцевой линии. В шаговой доступности (до 15 мин.) идёт масштабное строительство 17 жилых комплексов.

Новая концепция

- Создание особой атмосферы для посетителей
- Многофункциональность и досуг
- Три формата предприятий общественного питания: фудкорт, фудхолл и рестораны
- Арт-пространство
- Центр зелёных технологий
- Максимальное количество услуг и сервисных предприятий
- Минимум классического ритейла
- Все технические зоны и логистика размещены только на –1 этаже

Эпицентр жизни района

- Максимальный комфорт для жителей
- Комплекс с двумя парадными входами: здание с тыльной стороны выглядит не хуже, чем с улицы
- Место социального притяжения со стабильным потоком посетителей
- Образец современной экологичной застройки
- Центр семейного досуга, шопинга и социального общения
- Товары и услуги повседневного спроса

62 зелёные технологии

Собственный реестр зелёных технологий включает в себя:

- Ресурсоэффективные и сберегающие технологии
- Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ
- Инфраструктуру для экологичных видов транспорта
- Благоустройство, организацию комфортной среды и экоматериалы

Парк на крыше

Зелёная зона с природным ландшафтом, дорожкой для пробежек длиной 500 метров, скамейками для отдыха среди кустарников и клумб с цветами и даже экогрядками.

К новому объекту проявляется максимальный интерес со стороны потенциальных арендаторов, особенно с учётом масштабного строительства жилых комплексов в непосредственной близости от объекта и отсутствия конкурентной среды.

Основные характеристики МФК WESTMALL

Адрес: Москва, ЗАО, ул. Большая Очаковская, вл. 1

Число этажей: 3, включая 1 подземный

Общая площадь: 28 003 м²

70 лотов для аренды

20 ресторанов и кафе

Паркинг: 215 машиномест

Открытие: III кв. 2023 года

Объём инвестиций – 4,425 млрд руб.



Инвестиции в потребительский сектор и торговую недвижимость

Потребительский рынок, включая сетевой ритейл и торговую недвижимость, остаётся одним из самых надёжных и предсказуемых секторов для инвестиций. Даже сейчас, в такое сложное время, качественные объекты продолжают приносить существенный доход своим владельцам и инвесторам. В этом сегменте нет спекулятивных сверхприбылей, но как консервативный инструмент многофункциональные и торговые центры свои функции выполняют. Чтобы инвестировать в торговую недвижимость, совсем не обязательно иметь гигантские накопления. Облигации — это очень надёжный инструмент для корпоративных и частных инвестиций. Бизнес торговых центров, особенно районных и около метро, в Москве наиболее устойчив, и инвестиции в такую торговую недвижимость через облигации дают хороший и стабильный доход.



Программа РЕдевелопмента

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует «Программу РЕ» — инвестиционную программу по модернизации существующих, приобретению и последующей реновации не соответствующих современным требованиям объектов коммерческой недвижимости. Для Москвы, города с высоким уровнем конкуренции в коммерческой недвижимости, необходимость регулярного обновления и модернизации очевидна. «Программа РЕ» — это большой комплекс мероприятий, куда входят редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг, а порой даже реанимация торгового объекта.

ПРОГРАММА



Облигационная программа

Многолетняя инвестиционная деятельность по строительству и модернизации объектов коммерческой недвижимости обеспечила АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест» устойчивый денежный поток, рост капитализации и достаточно высокую доходность.

ФПК «Гарант-Инвест» реализует вторую бессрочную программу биржевых облигаций на Московской бирже объёмом 15 млрд рублей.

Организатором выпусков являются ведущие финансовые организации: BCS Global Markets, АО «Газпромбанк», ООО ИК «Цифра брокер».

Размещено 12 выпусков на общую сумму 15,5 млрд рублей. Погашено семь выпусков, общий объём погашения облигаций и выплат купонов составил 12,3 млрд рублей.

Облигации АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест» — один из доступных инструментов инвестирования в коммерческую недвижимость, выгодная альтернатива прямому приобретению недвижимости и управлению ею. На сегодняшний день у Компании на Московской бирже торгуются пять выпусков облигаций (включая один зелёный), держателями которых являются более 13 тыс. инвесторов.

Мы инвестируем

ФПК «Гарант-Инвест» продолжает инвестирование в коммерческую недвижимость и девелоперские проекты и рассматривает для приобретения следующие виды недвижимости.

1. Действующие торговые и многофункциональные центры, требующие модернизации.
Месторасположение: Москва и ближайшее Подмосковье, на транспортных узлах (метро, остановки общественного транспорта, МЦК, МЦД) и рядом с жилыми массивами.
Площадь: от 5 до 50 тыс. кв. м.
2. Небольшие торговые объекты — отдельно стоящие здания и встроенно-пристроенные объекты (за исключением объектов street-retail).
Месторасположение: Москва, вблизи станций метро и остановок общественного транспорта, деловые районы, густо населённые жилые кварталы, новостройки высокой степени готовности. Обязательно наличие пешеходных потоков.
Площадь: от 1 до 5 тыс. кв. м.
3. Земельные участки и недостроенные объекты под строительство торговых, многофункциональных центров и жилых комплексов.
Месторасположение: Москва и ближайшее Подмосковье.
Площадь участка: от 1 до 10 га.
Площадь здания: от 20 до 100 тыс. кв. м.

Стратегия устойчивого развития

Важнейшая часть деятельности ФПК «Гарант-Инвест» — реализация принципов устойчивого развития, и компания продолжает совершенствоваться в этой области даже в кризисных условиях. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» рассматривает принципы устойчивого развития (ESG) как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности. За 30 лет работы компания накопила практический опыт в области социальной ответственности, рационального использования природных и энергоресурсов, качественного преобразования городской среды, корпоративного управления. В сентябре 2022 года рейтинговое агентство АКРА присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ESG-оценку на уровне ESG-5 (категория ESG-C), что, согласно методологии, является высокой оценкой в области экологии, социальной ответственности и управления.

ФПК «Гарант-Инвест» имеет собственный реестр 62 зелёных технологий в недвижимости.

Основные направления внедрения зелёных технологий:

- Ресурсоэффективные и берегающие технологии
- Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ
- Благоустройство и организация комфортной среды
- Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта

ФПК «Гарант-Инвест» стала первой компанией в России, выпустившей зелёные облигации в сфере недвижимости. На Московской бирже было размещено 2 выпуска, один из которых уже погашен. Отличительной чертой зелёных облигаций является наличие целевого назначения и возможность их использования только для инвестиций в мероприятия и объекты, которые направлены на реализацию зелёных инициатив.

Так, средства, привлечённые за счёт первого выпуска, мы направили на модернизацию торговых и многофункциональных центров ФПК «Гарант-Инвест», внедрение современных ресурсосберегающих технологий, эффективное управление отходами и выбросами/сбросами загрязняющих веществ, создание инфраструктуры для экологических видов транспорта и использование экосертифицированных материалов и оборудования, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры вблизи объектов.

При партнёрской поддержке ФПК «Гарант-Инвест» вышел ежегодный доклад ИНФРАГРИН «ESG, декарбонизация и зелёные финансы России 2022».

1-й

В РФ эмитент зелёных облигаций в сфере недвижимости

2

Выпуска размещены на Московской бирже

62

Зелёные технологии в собственном реестре

GREEN BONDS



The Green Bond Principles



Улучшить жизнь вокруг себя

В рамках реализации принципов устойчивого развития ФПК «Гарант-Инвест» активно реализует социальную политику в следующих направлениях: благотворительность и меценатство, поддержка ветеранов войны и труда, реализация детских, социальных и образовательных программ, участие в организации досуга жителей города, поддержка значимых событий в области культуры и искусства, мероприятия по улучшению окружающей среды, развитие и поддержка спорта.

Большая многолетняя работа ФПК «Гарант-Инвест» проводится в отношении ветеранов. В память о героях Великой Отечественной войны ко Дню Победы ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» проводят торжественные концерты, организуют тематические праздничные программы и фотозоны, театральные постановки, посвящённые воинскому Подвигу, марши и стены Памяти, праздничные благотворительные обеды в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест».

Многие социальные программы посвящены детям. В торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» ежегодно проводятся мероприятия для развития юных талантов: танцевальные баттлы по брейк-дансу и хип-хопу, турниры по быстрым шахматам, модные показы Kids Fashion Show, а также регулярно проводятся



детские тематические праздники, мастер-классы, развлекательные и познавательные шоу-программы, театральные представления, кукольные спектакли, благотворительные забеги и многое другое. Мы регулярно оказываем помощь детским развивающим центрам, детям-инвалидам, сиротам, малообеспеченным семьям, принимаем активное участие в благотворительных программах, таких как «Союз.Помощь», «Прямой диалог» и др.

Также большое внимание уделяется развитию спорта. ФПК «Гарант-Инвест» выступала спонсором многих спортивных мероприятий, в том числе: «Лыжня России», лыжный «Марафон МВТУ», марафон «Мяо Чан» на призы Юлии Чепаловой, Кубок Рочевых, лыжных соревнований «Звёздный спринт», а также благотворительного лыжного фестиваля «Самое время жить», «Гарант-Инвест-Спринт» с участием легендарных олимпийских чемпионов, турниров по теннису, «Матча Звёзд России» по баскетболу, Всероссийских соревнований по конькобежному спорту на призы олимпийской чемпионки Светланы Журовой, турнира по художественной гимнастике на призы олимпийской чемпионки Анастасии Максимовой, межрегиональных соревнований по акробатическому рок-н-роллу, организованных Юлией Чепаловой, и многих других.

