



Гарант-Инвест

# НОВОСТИ

ЛЕТО 2021

КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПЕРЕЖИТЬ COVID  
И ПРОДОЛЖИТЬ РАЗВИВАТЬСЯ

СТРАТЕГИЯ  
УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

ДВАЖДЫ ЗЕЛЕНЬЕ

46 НОВЫХ АРЕНДАТОРОВ  
ЗА ВРЕМЯ ПАНДЕМИИ

## Пережить COVID-19 и продолжить развиваться

В торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» с первого дня пандемии ежедневно обеспечивалось максимальное количество мер безопасности для посетителей и сотрудников. Сегодня современный торговый центр — самое безопасное место для шопинга.

### 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% площадей ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» работали во время карантина.

**63%**  
площадей ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» работали во время карантина

### 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. При этом нам удалось сохранить 96,4% арендаторов.

**96,4%**  
арендаторов удалось сохранить

Посещаемость наших центров достаточно быстро восстановилась. Торговые центры расположены на транспортных узлах и в жилых массивах, и именно там в первую очередь восстановился

трафик. Пул успешных ритейлеров также способствовал быстрому возврату посетителей.

**35 млн**  
посетителей за 2020 год

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 масштабным маркетингом, реализующим зеленые технологии, эко- и биотовары, а также арт-галереям, медиаконцептам. За 2020 год было подписано 46 новых арендных соглашений на общую площадь 10,9 тыс. кв. м.

**46**  
новых арендаторов за время пандемии

### Пандемия COVID-19 ускорила трансформацию

Трансформация неизбежна буквально во всех сферах бизнеса, и рынок коммерческой недвижимости — не исключение. Уже сейчас очевидно, что форматы торгового центра, расположенного на транспортном узле или в пешеходной доступности от дома, показали себя как наиболее кризисоустойчивые. В таких ТЦ сосредоточены арендаторы, которые не прекращали свою работу даже в разгар пандемии. В средних торговых центрах количество лотов для аренды не превышает 70–120, что обеспечивает заполняемость, близкую к 100%. Например, вакантность в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» на конец 2020 года составила 4,83% (3,52% на 01.01.2020 и 9,58% на 01.07.2020).

**4,8%**  
составила вакантность в ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» на конец 2020 года

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 ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» доля сферы общепита и услуг в выручке Компании выросла до 31,5% на 31.12.2020 (вместо 25,3% на 01.01.2020). Также с каждым годом наблюдается увеличение доли площадей, ориентированных на досуг, семейный отдых и культурные мероприятия.

## Инвестиционная деятельность

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.

**12**  
торговых центров прошли реновацию за последние 3 года

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» продолжает трансформацию в публичную компанию и увеличивает свое присутствие на открытых рынках капитала. Компания уже разместила 10 видов биржевых облигаций, выпустила 2 зеленых на общую сумму 12,5 млрд руб.



### Зеленые технологии в недвижимости и зеленые облигации

Компания увеличивает свой вклад в развитие рынка зеленого финансирования и в декабре 2020 года разместила второй выпуск зеленых облигаций объемом 500 млн рублей. Целевым назначением средств будет являться внедрение зеленых технологий при строительстве многофункционального комплекса WEST MALL на западе Москвы. Компания последовательно и, главное, комплексно внедряет зеленые технологии в недвижимость, направленные на ресурсосбережение, управление отходами и выбросами, инфраструктуру для экологического транспорта и создание комфортной среды.

Мы сформировали и используем собственный реестр из 62 зеленых технологий в недвижимости — собственный реестр компании

**62**

зеленые технологии — собственный реестр компании



### Новый девелоперский проект WEST MALL

Во время пандемии мы приобрели земельный участок на западе Москвы и развиваем девелоперский проект по строительству городского центра нового поколения — МФК WEST MALL. Концепция этого многофункционального центра абсолютно новая. Все сервисные зоны и логистика будут размещены на минус первом этаже, поэтому 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. WEST MALL — это новое поколение зеленого строительства в Москве.





## Многофункциональный комплекс WEST MALL

### Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве

Через год на западе столицы в одном из лучших городских районов появится современный многофункциональный комплекс WEST MALL, который станет образцом новых стандартов коммерческой недвижимости в Москве, городским центром нового поколения.

Локация комплекса более чем привлекательная. Во-первых, комплекс расположен непосредственно на улице Лобачевского на пересечении интенсивных пешеходных и транспортных потоков, между станцией метро «Мичуринский проспект» и транспортно-пересадочным узлом «Аминьевское шоссе», где уже в нынешнем году откроется новая станция метро «Аминьевская» Большой кольцевой линии. Во-вторых, в непосредственной близости от будущего WEST MALL ведется масштабное строительство новых жилых комплексов. Идет строительство по меньшей мере 12 новых проектов, в числе которых несколько новостроек «ДонСтроя», Capital Group, «ПИК» и других. Ново-

му оживленному кварталу явно пригодится современный многофункциональный центр. Расположение в жилых районах обеспечит значительную первичную зону обслуживания и устойчивый трафик.

WEST MALL — абсолютно новая концепция многофункционального общественного центра, которая в Москве ранее для районных торговых центров не применялась. В отличие от обычных торговых центров, WEST MALL не имеет неприглядного «заднего технического фасада» с традиционными техническими помещениями, дебаркадерами и контейнерами для мусора. Все технологические зоны и логистика размещены на минус первом этаже. Со стороны двора, где начинаются жилые кварталы, центр выглядит не хуже, чем с улицы: два парадных входа (таких же, как и главный вход), удобная велосипедная парковка, декоративные фасады и огромные окна-витрины.

Изюминка проекта — парк на крыше здания. Парк представляет собой зеленую зону с природным ландшафтом. В теплое время года здесь можно совершить пробежку по 500-метровой дорожке, а в зимний период использовать ее в качестве лыжной трассы. В парке предусмотрено все необ-

ходимое для отдыха: открытые и закрытые кафе, многочисленные скамейки среди кустарников и клумб с цветами, уголок для летних киносеансов под открытым небом. Из окон соседних высоток эта зона отдыха будет выглядеть очень впечатляюще. WEST MALL — объект совершенно нового для Москвы зеленого поколения недвижимости. ФПК «Гарант-Инвест» имеет собственный реестр «62 зеленые технологии в недвижимости». Все они будут применяться в новом центре. Зеленые технологии направлены на снижение ресурсопотребления, энерго-, водо- и теплоэффективность, управление отходами и выбросами загрязняю-

осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM). Сертификат BREEAM уже имеет другой объект из портфеля компании — ТДК «Тулский».

Районный формат торговых центров сегодня самый востребованный в Москве. Опыт мегаполисов показывает, что такие объекты сразу после открытия становятся популярными центрами социального притяжения, эпицентром жизни района. Концепция WEST MALL продумана с учетом тренда на изменение парадигмы потребления, образа жизни горожан и их потребительских привычек. Сегодня в моде делать покупки онлайн, а в торговые центры ходить за социальным общением, особенно в рестораны и кафе. Большинство трафика будут составлять регулярные посещения одних и тех же жителей близлежащих районов.

#### Основные характеристики WEST MALL

Адрес:	Москва, ул. Большая Очаковская, вл. 1
Тип:	многофункциональный комплекс
Формат:	районный
Количество этажей:	2 наземных, 1 подземный
Высота потолков:	6 метров
Общая площадь:	28 500 кв. м
Наземная площадь:	18 500 кв. м
Арендная площадь:	14 165 кв. м
Отдельный лот:	4 000 кв. м
Подземная автостоянка:	216 м/м
Открытие:	III кв. 2022 года



щих веществ, инфраструктуру для экологичного транспорта, комфортную среду и экодизайн. Зеленые технологии не только снижают негативное влияние на окружающую среду, но и уменьшают расходы на эксплуатацию здания и увеличивают комфорт для жителей, задают новые стандарты коммерческой недвижимости. WEST MALL — первый районный центр, проектирование которого

Соответственно, центр ориентирован на семьи и удовлетворение потребностей местных жителей: максимальное количество ресторанов и кафе (не меньше 20 из 70 лотов), а также услуг и товаров повседневного спроса и минимальный классический ритейл (особенно магазины одежды).

По своей задумке WEST MALL далек от привычного торгового центра. Это, скорее, lifestyle-центр, пространство для встреч с семьей и друзьями, с

широким набором ресторанов, небольших магазинов, товаров для дома и семьи. Продумана вся инфраструктура, чтобы приходиться сюда ежедневно и не было скучно. Фокус сделан на неторговые функции — питание, спорт, досуг, образование. Акцент на эмоции и впечатления. Эмоциональный досуг способствует росту лояльности к проекту. Проект предусматривает культурную составляющую — арт-пространство внутри, public place — площадку для общественных мероприятий и ярмарок в границах земельного участка и Центр зеленых технологий.

Важную роль, помимо супермаркета и якорных арендаторов, будет играть функция питания. Обед давно стал неотъемлемой частью шопинга, и популярность концепта питания постоянно растет. Ужины и завтраки в торговых центрах набирают свою популярность. Современные тенденции выходят за рамки классического фудкорта с ресторанами быстрого питания. В комплексе предусмотрены три самых популярных формата: фудхолл, фуд-корт и рестораны с летними верандами. Разнообразные концепции, хорошее качество по разумной цене и возможность для каждого посе-

тителя выбрать свое любимое место — все это будет способствовать регулярному посещению МФК WEST MALL. С коммерческой точки зрения WEST MALL — инвестиционно-привлекательный проект со стабильным потоком покупателей благодаря выгодному месторасположению и оптимальному размеру. С социальной точки зрения — образец застройки для экологичной городской среды XXI века.



## Программа РЕ — редевелопмент, ренова- ция, реконцепция

Целью программы является получение высокой добавленной стоимости за счет покупки и обновления не соответствующих современным требованиям торговых объектов, перевод их в новый современный формат как для посетителей, так и для арендаторов. Программа РЕ включает в себя реновацию, редевелопмент, реконструкцию, реинжиниринг, ребрендинг, реброкеридж, рестайлинг, ренэйминг, реорганизацию и реанимацию объекта, призванные увеличить доходность и капитализацию уже действующего торгового центра или торгового объекта.

ПРОГРАММА



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает: уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей, совершенными сделками по покупке объектов для редевелопмента и имеет несколько успешно реализованных кейсов по редевелопменту как ранее построенных торговых центров, так и приобретенных.

Проекты РЕдевелопмента в рамках Инвестиционной «Программы РЕ» отличаются более коротким циклом работ, увеличением арендопригодных площадей (от 4 до 6 мес.) при минимальном внесении изменений в конструктив и имеют более короткий период окупаемости.



За 2018–2020 гг. ФПК «Гарант-Инвест» реновировала 12 собственных торговых центров. Каждый из них прошел разные виды модернизации, которая в целом была направлена на достижение максимального соответствия требованиям конкретной локации и новым трендам потребительского спроса. В настоящее время ФПК «Гарант-Инвест» проводит реновацию и модернизацию еще четырех своих объектов.

Примером успешных проектов ФПК «Гарант-Инвест» покупки и последующего редевелопмента стали ТРК «Перово Молл» и районные торговые центры сети «Смолл». АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приобрела московский ТЦ «Карамель» (рядом с метро «Перово» и «Новогиреево») и переименовала его в ТРК «Перово Молл». Уже спустя несколько месяцев был закончен первый этап реновации и модернизации торгового центра, который проходил без закрытия объекта для посетителей и включал в себя перделку фасадов, реинжиниринг, реброкеридж, рестайлинг и ребрендинг, на 2-м этапе была существенно увеличена арендопригодная площадь.

В ближайшее время АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» планирует увеличить свой портфель объектов торговой недвижимости за счет приобретения как действующих многофункциональных и торговых центров, требующих реновации, так и торговых объектов, пригодных для модернизации и включения их в сеть районных торговых центров под брендом «Смолл».



Важнейшая часть деятельности ФПК «Гарант-Инвест» — реализация принципов устойчивого развития/ESG. Мы гордимся тем, что наша Компания продолжает совершенствоваться в этой области даже в условиях пандемии COVID-19.

## Основные направления Стратегии устойчивого развития

### Охрана окружающей среды

На объектах внедряются зеленые технологии, проводятся ресурсосберегающие мероприятия, проводится модернизация оборудования, регулярно осуществляется экологический мониторинг и повышается энергоэффективность.

### Социально направленная деятельность

Забота о сотрудниках и членах их семей является частью политики Компании, направленной на достижение высоких стандартов качества жизни. Многолетняя социальная деятельность является неотъемлемой частью повседневной жизни и философии Компании.

### Управление цепочками закупок

Выстраивание долгосрочных партнерских отношений с поставщиками, подрядчиками и потребителями, ответственный подход к выбору контрагентов и партнеров.

### Ответственное инвестирование

Одним из основных направлений является инвестирование в собственную «Программу РЕ» по реновации и модернизации объектов недвижимости и развитие рынка зеленого строительства в Москве. Зеленое финансирование — выпуск зеленых облигаций направлен на целевое использование зеленых технологий в недвижимости.



## Ответственное инвестирование и ответственное потребление

ФПК «Гарант-Инвест» в своей деятельности руководствуется принципами ответственного инвестирования, отражающими взаимосвязь между экологическими, социальными вопросами, корпоративным управлением и инвестиционной деятельностью. Соотносит свои бизнес-цели с общественными интересами, учитывает социальные, экологические и управленческие (environmental, social, corporate governance, ESG) факторы.

Коммерческая недвижимость, хоть и не промышленное производство, но оказывает значительное влияние на окружающую среду и особенно на городскую инфраструктуру. Высокая посещаемость торговых центров, большой объем потребления, круглосуточная логистика поставок товаров требуют профессионального управления отходами и утилизацией мусора. Именно ответственный инвестор, девелопер, собственник вкладывает значительные инвестиции в зеленые технологии с целью снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышения комфорта для жителей.

### Основные цели стратегии

- Снижение электро-, водо-, теплотребления и сокращение издержек на использование энергоресурсов.
- Уменьшение негативного воздействия на городскую среду и инфраструктуру.
- Значительное сокращение выбросов за счет применения инновационных и энергоэффективных технологий.

Политика Компании направлена на поиск оптимальных технологических решений, позволяющих минимизировать техногенное воздействие производственной деятельности на экосистему города.

Все объекты недвижимости, находящиеся в портфеле Компании, имеют превосходную транспортную и пешеходную доступность. Доступность для покупателей является одним из основных критериев при выборе объекта для новых инвестиций. Таким образом, Компания стремится ограничить дополнительное воздействие на окружающую среду за счет возможности использования только общественного транспорта или вовсе обойтись без него.

Мы обеспечиваем оказание позитивного воздействия на качество потребления и времяпрепровождения жителей в районах расположения наших объектов. В сотрудничестве с нашими арендаторами и подрядными организациями мы добиваемся сокращения операционных затрат и обеспечиваем устойчивое функционирование объекта посредством эффективного использования ресурсов.

Осуществляем продвижение принципов здорового и ответственного потребления путем создания и постоянного обновления пула арендаторов, развивающих соответствующие концепции.

Оказываем поддержку инновационным предложениям, способствующим сохранению окружающей среды.



## Инвестиционная деятельность

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

1. Действующие ТЦ в Москве, требующие реновации. Месторасположение: Москва, на оживленных магистралях и с большой долей пешеходных потоков, вблизи станций метро, остановок общественного транспорта, «дорога домой», «привычные места для прогулок», в жилых районах массовой застройки. Площадь: от 5 до 50 тыс. кв. м.

2. Торговые объекты в Москве для модернизации и включения в сеть районных торговых центров «Смолл» — отдельно стоящие здания и встроенно-пристроенные объекты. Месторасположение: Москва, оживленные магистрали и улицы, обязательно наличие пешеходных потоков, вблизи станций метро, остановок общественного транспорта, деловые районы, густонаселенные жилые кварталы, новостройки высокой степени готовности. Площадь: от 1 до 5 тыс. кв. м.

3. Земельные участки в Москве для строительства многофункциональных и торговых центров. Площадь: от 30 до 100 тыс. кв. м.



## Биржевые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», трансформируясь в публичную компанию, разместило 10 выпусков биржевых облигаций (4 из которых погашены) на общую сумму 12,5 млрд руб.

В настоящее время на Московской бирже торгуются 6 выпусков облигаций:

– 001P-05 выпуск облигаций объемом 6 млрд рублей. Особенностью выпуска является ежеквартальная амортизация;

– 001P-06 (зеленый) выпуск облигаций, общий объем размещения составил 500 млн рублей со сроком погашения 3 года. Выпуск включен в Сектор устойчивого развития Московской биржи, созданный для финансирования проектов в области экологии, защиты окружающей среды и социально-значимых проектов. Это первый выпуск облигаций компании, который соответствует Green Bonds Principles. Облигации размещены для целей финансирования проектов, соответствующих Принципам зеленых облигаций (GBP 2018), опубликованных Международной ассоциацией рынков капитала (ISMA);

– 001P-07 выпуск с валютной офертой, общий объем размещения 700 млн рублей со сроком погашения 30 октября 2021 года;

– 002P-01 выпуск с валютной офертой, общий объем размещения 800 млн рублей со сроком погашения 23 ноября 2022 года;

– 002P-02 (второй зеленый) выпуск облигаций, общий объем размещения составил 500 млн рублей со сроком погашения 3 года. Выпуск целевой — размещен для финансирования зеленых технологий при проектировании и строительстве нового многофункционального комплекса WEST MALL на западе Москвы на ул. Лобачевского. Это первый выпуск, размещенный в соответствии с новыми Правилами листинга и нормативных документов ЦБ РФ. Выпуск включен в Сектор Устойчивого развития;

– 002P-03 выпуск облигаций, общий объем размещения 1,5 млрд рублей со сроком погашения 26 марта 2024 года.

– 002P-03 выпуск облигаций, общий объем размещения 1,5 млрд рублей со сроком погашения 26 марта 2024 года.

– 002P-03 выпуск облигаций, общий объем размещения 1,5 млрд рублей со сроком погашения 26 марта 2024 года.

– 002P-03 выпуск облигаций, общий объем размещения 1,5 млрд рублей со сроком погашения 26 марта 2024 года.

– 002P-03 выпуск облигаций, общий объем размещения 1,5 млрд рублей со сроком погашения 26 марта 2024 года.

– 002P-03 выпуск облигаций, общий объем размещения 1,5 млрд рублей со сроком погашения 26 марта 2024 года.



## Новая арендная стратегия ФПК «Гарант-Инвест»

Стратегия пошаговых, постоянных переговоров привела к тому, что мы сохранили 96,4% арендаторов. С некоторыми арендаторами заключены пакетные сделки, то есть подписаны договоры аренды более чем в одном торговом центре. Новыми лицами в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» за время пандемии стали: ресторан «ДжонДжолли», международный ритейлер Levi's, маркетплейсы OZON и Lamoda, IT ATOS, DDX fitness, Coral Travel, Yandex.Market, «Андерсон», Зарплата.ру, игровое шоу «Джуманджи», всемирно известные булочки с корицей Cinnabon, «Айкрафт Оптика», КБ «Авангард», а также «Белевская пастила», Fissman, «Гармония цвета», Lakbi, «Кантата», кофейня Toocups, Восточные сладости, Hookoff, ItalianClean, Эко Лавка Травница, Estenity Lab Rus, The Men's club и другие.

Наша новая арендная стратегия с учетом владения и управления высокоэффективными торговыми центрами (5–50 тыс. кв. м) заключается в существенном пересмотре профилей арендаторов, в вынужденном делении больших лотов на более мелкие лоты, что экономически более привлекательно и дает большее количество товаров и услуг для потребителя в небольших торговых центрах. Сегодня районные торговые центры, как и центры на транспортных узлах, не нуждаются в большом количестве fashion ритейлеров. Более эффективный арендный бизнес — это питание, услуги, банки, товары для красоты и здоровья, магазины импульсных покупок и т.п. Кризис показал, что в торговых центрах доковидные классические «якорные» арендаторы перестали в полной мере выполнять свои функции — притяжение трафика. Сегодня более явным магнитом являются кафе, рестораны, гастропространства, услуги.

Мы также отдаем предпочтение арендаторам с масштабным маркетингом, реализующим ESG-политику и зеленые технологии. Арендаторам с эко- и биотоварами, а также арт-галереям, медиа-концептам и социальным проектам мы предлагаем специальные условия. Мы строим отношения с арендаторами на новом уровне. Торговые центры с существенным трафиком с добавлением технологий Prop Tech, особенно с функцией маркетплейса, электронной витрины, по-прежнему остаются наиболее эффективными каналами продаж для большинства ритейлеров. Наша стратегия — это не только продажи сегодня, но видение будущего, совместная активность на потребительском рынке, внедрение современных трендов и технологий, совместный маркетинг, digital-проекты, социальные мероприятия и ESG-тематика.

## Новые арендаторы

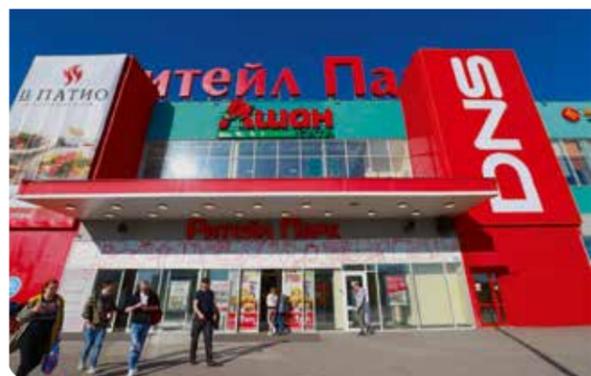
### Фитнес нового поколения выбирает торговые центры ФПК «Гарант-Инвест»

В торгово-развлекательном комплексе «Москворечье» появится цифровой фитнес-клуб DDX fitness. 23 апреля 2021 года состоялось торжественное подписание договора аренды сроком на 15 лет. Основной отличительной чертой DDX fitness является технологичность и обилие цифровых технологий.



### В крупнейшем торговом центре ФПК «Гарант-Инвест» появился новый якорный арендатор

В крупнейшем торговом центре ФПК «Гарант-Инвест» «Ритейл парк» открылся магазин цифровой и бытовой техники DNS. Открытие магазина DNS расширяет ассортимент товаров, предлагаемых посетителям торгового центра. Теперь наряду с товарами для строительства, мебелью и продуктами в «Ритейл парке» можно купить электронику, цифровую и бытовую технику, а также товары для дома от известных брендов по оптимальной цене.



### Международный лидер в области цифровой трансформации разместит свой офис в ТДК «Тульский»

ООО «Атос АйТи Солюшенс энд Сервисез» (Atos) и ТДК «Тульский» подписали долгосрочный договор аренды на размещение головного офиса компании. Atos — международный лидер в области цифровой трансформации с годовым оборотом более 11 миллиардов евро и количеством сотрудников 105 000 человек.

### Банки в торговых центрах

Открытие отделений банков в торговых центрах является настоящим трендом последних лет. Несмотря на увеличение online-банкинга, крупные банки систематически открывают отделения именно в торговых центрах. За последнее время в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» свои отделения открыли СберБанк, «Открытие», «Банк Авангард», завершаются переговоры с «ВТБ Банк», «Газпромбанк» и др.

## Property management

PM

Более чем 18-летний опыт в сфере Property management — управления торговыми и многофункциональными центрами позволяет АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов, которые представлены магазинами и ресторанами различных брендов, как международных, так и российских.

Сотрудники АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеют уникальный опыт работы в области управления торговыми и многофункциональными центрами, а также заслуженную позитивную репутацию в профессиональном сообществе, это позволяет Компании эффективно управлять значительным количеством объектов коммерческой недвижимости.

Понимание рынка, многолетний опыт и устойчивые отношения с ритейловыми компаниями в сочетании с внедрением инновационных решений Prop Tech дают возможность предоставлять услуги по Property management сторонним владельцам торговых центров наиболее эффективно.

## 6 направлений Prop tech

PROP TECH

Во всех торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» реализуются современные цифровые технологии, которые постоянно совершенствуются. Количество брендов, осуществляющих выдачу интернет-заказов в магазинах ТЦ АО «ФПК «Гарант-Инвест», — 174, что более 50% всех арендаторов. ФПК «Гарант-Инвест» развивает 6 направлений prop tech:

- 1 smart center (умное здание, диспетчеризация, автоматизация, в том числе операционных процессов, сокращение ресурсопотребления и др.);
- 2 маркетплейс (платформа для продажи товаров и услуг арендаторов, сайт-витрина, цифровой универмаг и др.);
- 3 B2B2C (совместно с арендаторами: цифровой маркетинг и реклама indoor/outdoor, click&collect, коммуникации с посетителями, в том числе потенциальными, SEO-продвижение, push-уведомления и др.);
- 4 услуги для посетителей (интерактивная навигация, 3D-туры, чат-боты, зарядные устройства в лаунж-зонах, умная парковка, электронная справочная служба, бронирование ресторанов и др.);
- 5 автоматизация всех арендных процессов (CRM, электронный сервис для арендаторов, личный кабинет и др.);
- 6 digital-маркетинг.

## Социальная активность во время пандемии

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

ФПК «Гарант-Инвест» накопила огромный опыт в области социальной ответственности, рационального использования природных и энергоресурсов, качественного преобразования городской среды.

Несмотря на пандемию COVID-19, ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» продолжили реализацию Стратегии устойчивого развития, сохраняя имидж социально-ориентированной компании. Основными сферами социально-общественной деятельности являются:

- благотворительность и меценатство;
- здоровье и спорт;
- программы для детей;
- поддержка ветеранов;
- развитие творчества;
- сохранение культурного наследия;
- корпоративная культура.



### День Победы в торговых центрах

Ежегодно в торговых центрах Компании проходят праздничные мероприятия, приуроченные ко Дню Победы, совместно с представителями администрации районов и местными сообществами. По традиции в этом году 9 мая во всех торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» можно было сфотографироваться в тематических фотозонах и получить символ победы — георгиевскую ленточку.



### Kids Fashion Show by ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»

В ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» состоялось очень креативное и социальное мероприятие Kids Fashion Show, где участвовали только дети и подростки. Были представлены главные тренды одежды от ведущих дизайнеров и наряды от магазинов: klimkova\_kids, siluet\_orlova, lana2rockfashion, leya.me, karamelli\_fashion\_kids, а также от «Детского Мира».



### Торговые центры приняли участие в экологической акции «Час Земли»

WWF впервые организовал акцию в России в 2009 году. 20 миллионов человек ежегодно выключают свет и электроприборы на 1 час, тысячи архитектурных памятников мира гасят свою подсветку. Цель акции — побудить людей всего мира бережно относиться к природе и ее ресурсам. 27 марта 2021 года в Мировой акции «Час Земли» приняли участие торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и отключили с 20.30 до 21.30 внешнее освещение фасадов.

### Выставка картин при поддержке РОО ТС «Евразийский художественный Союз»

В течение всего года на 2-м этаже ТЦ «Ритейл Парк» проходили тематические выставки картин: «Альтернативная реальность», «Арт-Жара 2020», «Пробуждение», «Мой внутренний космос», «Гармония хауса» — персональная выставка Сергея Склярова, «Выбираю жизнь» — персональная выставка Татьяны и Артема Викуловых и многих других художников.



### ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» оказала благотворительную помощь медицинским работникам и волонтерам

В ТК «Галерея Аэропорт» и ТРК «Москворечье» состоялись торжественные церемонии награждения партнеров Благотворительной программы «Союз. Помощь» при поддержке ФПК «Гарант-Инвест».

В рамках программы торговые центры финансово и организационно поддержали работников и волонтеров медицинских учреждений близлежащих районов, которые внесли существенный вклад в борьбу с COVID-19.



### Гран При ТЦ «Ритейл Парк» по шахматам для детей

ТЦ «Ритейл Парк» провел IV этап и финал турнира по быстрым шахматам для детей. В турнире приняли участие более 500 начинающих и опытных шахматистов в возрастной категории до 18 лет.

### Dance battle

В ТРК «Москворечье» проведен традиционный баттл по брейк-дансу и хип-хопу в поддержку детей района. Это 5-й по счету дэнс-баттл в 14 категориях, где самыми юными участниками были дети в возрасте до 7 лет.



### Поддержка спорта

ФПК «Гарант-Инвест» на протяжении многих лет является спонсором и организатором различных массовых соревнований по разным видам спорта. Зимой это традиционные лыжные гонки и марафоны. 14 февраля 2021 года состоялся 49-й лыжный марафон МВТУ. Этот марафон считается одной из старейших лыжных гонок России с очень богатой историей и традициями.

Традиционными спонсорами и организаторами выступили Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест», а 6 марта на стадионе имени Раисы Сметаниной (г. Сыктывкар) состоялись лыжные соревнования «Кубок Рочевых» при поддержке ФПК «Гарант-Инвест».



### Благотворительный забег в ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»

15 мая при поддержке ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ» состоялся благотворительный забег в поддержку строительства Храма Святого князя Владимира. В забеге приняли участие жители Восточного округа Москвы, они преодолели дистанции в 1, 2, 5 или 10 километров.

Все средства, собранные участниками, пошли на поддержку Храма Святого князя Владимира в районе Новогиреево, улица Перовская.



## 62 зеленые технологии в недвижимости

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеет собственный реестр 62 зеленых технологий в недвижимости.

### Ресурсоэффективные и сберегающие технологии:

- централизованная система управления энергоресурсами здания;
- светодиодное освещение и система контроля освещения;
- датчики движения, температуры, присутствия, освещенности;
- уличные светильники с солнечными панелями;
- регенераторы электрической мощности;
- зенитные фонари и естественное освещение;
- энергосберегающие стеклопакеты;
- системы рекуперации тепла и др.

### Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ:

- отдельный сбор мусора;
- пресс-компакторы;
- жиросъемники промышленные;
- системы фильтрации и очистки воздуха;

- установка очистки выбросов от оборудования ресторанов;
- аппараты для приема оборотной тары;
- промышленная очистка сточных вод и др.

### Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта:

- зарядка электромобилей;
- велопарковки и велодорожки;
- электроскутеры, самокаты и др.

### Благоустройство и организация комфортной среды:

- зеленые крыши и эксплуатируемая кровля;
- зеленые насаждения и ландшафт;
- озеленение внутри многофункциональных/торговых центров;
- организация декоративных бассейнов/фонтанов и др.;
- использование экоматериалов в дизайне и общественных зонах.



## Дважды зеленые

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. Уже размещено 2 выпуска зеленых облигаций.

Зеленое финансирование привлекается для реализации комплекса зеленых технологий при девелопменте, строительстве и редевелопменте объектов недвижимости. Зеленые облигации Компании соответствуют Принципам зеленых облигаций (Green Bonds Principles, GBP), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA), и включены в Сектор Устойчивого развития.



**Гарант-Инвест**

127051, Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23.  
Тел./факс +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) [www.com-real.ru](http://www.com-real.ru)

