



Гарант-Инвест



Специальный отчет

Новые вызовы и перспективы развития.

Ключевые факты, финансовые и операционные показатели
АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест»
по состоянию на 1 июля 2022 г.

Специальный отчет по итогам первого полугодия 2022 г.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» представляет Специальный отчет «Новые вызовы и перспективы развития» по итогам первого полугодия 2022 года. Отчет содержит ключевые факты а также финансовые и операционные показатели Компании за этот период.

В силу того, что первая половина года была весьма богата на события, самым непосредственным образом влияющие на состояние экономики РФ – начало года было еще захвачено очередной волной пандемии, а в конце февраля началась специальная военная операция – руководство АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осознает, что контрагенты Компании, держатели ее облигаций, кредиторы, клиенты и прочие стейкхолдеры крайне заинтересованы в получении максимально оперативной информации о том, как текущая ситуация сказывается на функционировании коммерческой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» и на весь ее бизнес в целом.

На текущий момент мы представляем основные данные, характеризующие прошедший с начала года отрезок времени, а консолидированная аудированная отчетность Компании за первое полугодие 2022 года, содержащая исчерпывающий набор данных относящихся к этому периоду, будет готова в конце августа. Однако основные операционные и финансовые показатели приведены в данном отчете .

Помимо экономических показателей работы Компании за первое полугодие 2022 года, отчет содержит информацию о ее ESG повестке, динамике строительства нового многофункционального центра WESTMALL и прочих аспектах деятельности ФПК «Гарант-Инвест» за указанный период.



Ослабление влияния пандемии Covid-19 на бизнес

В связи со стабильным улучшением эпидемиологической ситуации с заболеваемостью коронавирусом в 1 полугодии 2022 года были сначала снижены, а впоследствии и отменены многие ранее введенные требования и ограничения, в том числе QR-коды.

Бизнесу больше не нужно следить за использованием масок и респираторов у клиентов и сотрудников, измерять температуру тела работникам и посетителям, следить за соблюдением социальной дистанции в общественных местах.

Компании ФПК «Гарант-Инвест» не прекращали свою работу во время карантина, а после отмены ограничений было возобновлено поступательное развитие корпорации. Продолжилось заключение договоров с новыми арендаторами, внедрение «зелёных» технологий, в торговых центрах в полном объеме заработали магазины, рестораны, кафе.

В ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» принимались и принимаются все меры для безопасности и комфорта клиентов. С первого дня пандемии ежедневно обеспечивалось максимальное количество мер безопасности для посетителей и сотрудников. Действовавшие в период пандемии рекомендации по усиленной дезинфекции помещений продолжают соблюдаться.

Бизнес ФПК «Гарант-Инвест» выдержал стресс-тест, проведенный глобальной пандемией Covid-19. Уже в 2021 году посещаемость и выручка Компании были выведены на уровень доковидных показателей 2019 года.

Новые вызовы 2022 года

Несмотря на позитивную ситуацию с пандемией Covid-19, в конце февраля 2022 года российский бизнес и страна в целом столкнулись с новыми геополитическими вызовами. 24 февраля 2022 года началось проведение специальной военной операции на Украине. После этого внешние условия для российской экономики кардинально изменились. Чтобы компенсировать возросшие девальвационные и инфляционные риски Совет директоров Банка России принял решение о повышении ключевой ставки с 28 февраля 2022 года до 20% годовых. Произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики было частично компенсировано программами поддержки кредитования со стороны Правительства и Банка России. Согласно их решениям, все банки-кредиторы должны были предоставить своим заемщикам кредитные каникулы на срок 6 месяцев.

Впоследствии ключевая ставка была снижена до 9,5 % годовых. Внешние условия для российской экономики остаются сложными и значительно ограничивают экономическую деятельность. Риски для финансовой стабильности сохраняются, но на сегодняшний день перестали нарастать, в том числе благодаря принятым мерам.

Наступивший кризис стал очередной проверкой стрессоустойчивости бизнес-модели ФПК «Гарант–Инвест». Сложность момента для всей российской экономики нельзя недооценивать, однако, стратегия Компании направленная на диверсификацию («лучше 10 ТЦ по 10 тыс.кв.м., чем 1 на 100 тыс.кв.м.»), а также отсутствие прямой зависимости от внешне-экономической деятельности позволяют ФПК «Гарант-Инвест» уверенно преодолевать негативные последствия данной ситуации.



Новые вызовы 2022 года

В очередной, далеко не первый за долгую историю корпорации кризис, ФПК «Гарант-Инвест» выдержала наиболее острую его фазу и готовится адаптироваться к затяжным последствиям санкционного давления.

Экономические проблемы первого полугодия привели к снижению оборота торговых центров Компании, а также показателя EBITDA на несколько процентов. Вместе с тем, сопоставление текущих показателей с уровнями 2020 года (пандемия COVID-19, Локдаунд) показывает, что нынешняя ситуация оказывает на бизнес ФПК «Гарант-Инвест» гораздо меньшее воздействие, нежели коронакризис. Основную поддержку параметрам выручки и операционной прибыли оказывают показатели максимальной посещаемости торговых центров и минимальной вакантности их арендопригодных площадей, а они как раз близки в настоящее время к своим оптимальным уровням. Кроме этого, Компании удалось сохранить практически всех своих арендаторов, что в условиях сокращения присутствия иностранных фирм на территории РФ является огромным достижением.

Выбранная консервативная стратегия, более чем 28-летний опыт работы в условиях регулярных кризисов, трансформация бизнеса, эффективный менеджмент, премиальная локация объектов, успешный пул арендаторов и постоянное проведение реноваций принадлежащих корпорации торговых центров позволяют ФПК «Гарант-Инвест» не только иметь стабильный денежный поток для выполнения всех своих обязательств перед инвесторами, но и развиваться в кризисные периоды.

Мы уверены, что несмотря на всю сложность ситуации, данное время, помимо рисков, также дает новые горизонты для роста и развития, и ФПК «Гарант-Инвест» будет использовать все возможности для укрепления и расширения бизнеса даже в таких непростых условиях.



Господдержка и влияние на отрасль

Для предотвращения ухудшения финансового состояния в условиях сложной экономической ситуации, сложившейся в РФ, федеральные и региональные органы власти разработали большое количество мер поддержки различных секторов экономики, оказавшихся под санкционным давлением. Их цель — снизить экономический урон от вводимых ограничений, сохранить рабочие места; увеличить меры социальной поддержки жителей, помочь людям в сложной ситуации, сохранить предприятия, а также обеспечить их бесперебойное функционирование, создать условия для импортозамещения, которое подразумевает локализацию в России максимального количества производителей товаров и услуг.

В соответствии с изменениями, внесенными в Федеральный закон от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (ред. от 08.03.2022), заемщик, относящийся к субъектам малого и среднего предпринимательства, осуществляющий деятельность в отраслях, определенных Правительством Российской Федерации, заключивший кредитный договор (договор займа) вправе обратиться к кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств на срок до 6-ти месяцев.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» воспользовалось данной льготой и получило от всех банков-кредиторов кредитные каникулы на законодательно установленный срок, что в свою очередь, позволило Компании предоставлять рассрочки по оплате арендной платы своим арендаторам (в частности, «скидки в обмен на предоплату»). Совокупная величина отложенных платежей (тела кредитов и процентов по ним) составила 1,4 млрд. руб.

На строительство МФК «WESTMALL» получение господдержки в виде субсидирования процентной ставки банка-кредитора.

Основные факторы кризисоустойчивости и конкурентоспособности ФПК «Гарант-Инвест»

Операционный бизнес:

- Потребительский сектор - один из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающийся и растущий, особенно в мегаполисах.
- Компания более 19-лет в девелопменте, долгосрочные партнерские отношения с российскими и зарубежными ритейлерами.
- Диверсифицированный портфель объектов со ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью. Низкая концентрация операционного риска на одного арендатора.
- Фокус только на Московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка - торговой недвижимости.
- Выигрышное расположение объектов около метро, на транспортных узлах и вблизи жилых массивов. Высокий пешеходный трафик.
- Размер объектов (5-50 тыс.кв.м.) и количество лотов для аренды (40-120 в каждом ТЦ) гарантирует близкую к 100% заполняемость арендаторами.
- Стабильный гарантированный денежный поток и успешная инвестиционная программа.
- Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента и управления капиталом.

Кредитное качество:

- Безупречная кредитная история и деловая репутация более чем 28 лет.
- Прозрачная структура собственности.
- Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом.
- Доступ к рынкам капитала, диверсификация источников долга.
- Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2029 гг. (и опциями продления до 2030-2040 гг).
- Реализованная Программа биржевых облигаций на 10 млрд руб. и зарегистрированная новая Программа на 15 млрд руб. Всего сделано 11 выпусков облигаций на общую сумму 14 млрд. руб. из которых пять уже погашено. Более 10 тыс. держателей облигаций.
- Кредитный рейтинг «BBB-» от АКРА, прогноз «Стабильный».
- Кредитный рейтинг «BBB» от НРА, прогноз «Стабильный».
- Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. 2 выпуска размещено на Московской Бирже.
- Устойчивые, долгосрочные и взаимовыгодные отношения с банками-кредиторами. Стабильный интерес со стороны крупнейших банков.

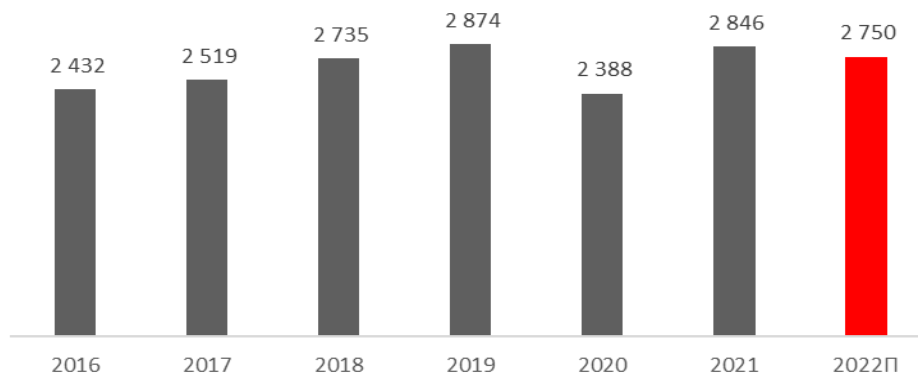
Ключевые факты и показатели по состоянию на 1 июля 2022 г.

1 347 млн. руб.	Выручка за 1-е полугодие 2022 г. (предварительные данные) – 5% к 1-му полугодию 2021 г.	99%	Арендаторов удалось сохранить
1 338 млн. руб.	ЕВИТДА за 1-е полугодие 2022 г. (предварительные данные) – 6% к 1-му полугодию 2021 г.	3,2%	Вакантность арендных площадей
1,9 млрд. руб.	Запас ликвидности (деньги и ОФЗ) на конец полугодия +270% к 1-му полугодию 2021 г.	62	«Зеленые» технологии применяются Компанией в недвижимости
1,1 млрд. руб.	Выплачено по облигациям с начала года	BBB ru 	Кредитный рейтинг НРА Подтвержден 15.06.22
2,5 млрд. руб.	из 4,3 млрд. руб. профинансировано по проекту МФК WESTMALL	BBB – (RU)	Кредитный рейтинг АКРА Подтвержден 31.01.22

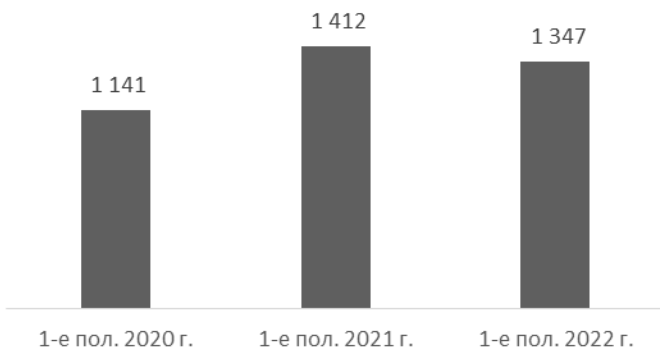
Выручка

Выручка торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» неуклонно росла в последние годы. Этому способствовала положительная динамика основных операционных показателей Компании – посещаемости и вакантности арендопригодных площадей. Исключение составил 2020 год, когда введенные антиковидные ограничения прервали восходящий тренд оборотов Компании.

Динамика выручки ТЦ ФПК «Гарант-Инвест», млн. руб.



Оборот 1 полугодия 2022 г., млн. руб.



В 2021 году, несмотря на новые волны коронавирусной инфекции, оборот торговых центров «Гарант-Инвест» восстановился до уровня 2019 г. Это стало результатом восстановления посещаемости торговых центров и вакантности, которая по итогам прошлого года стала даже ниже доковидного уровня.

В первом полугодии 2022 г. выручка торговых центров «Гарант-Инвест» снизилась относительно аналогичного показателя прошлого года на 5%, что явилось следствием прежде всего уменьшения неарендных доходов Компании.

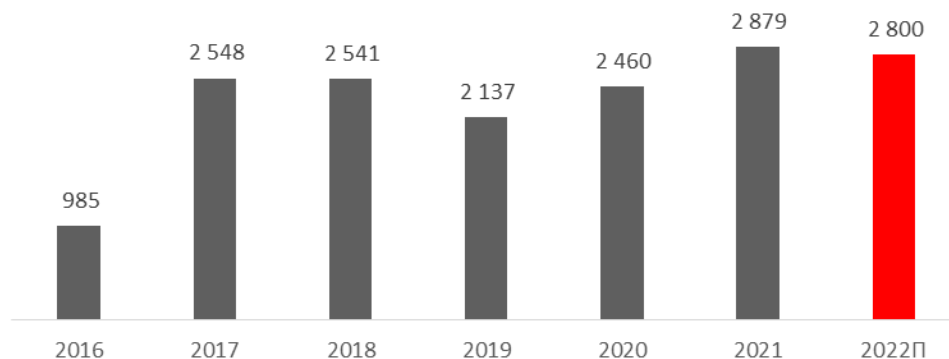
Вместе с тем, сравнение с 2020 годом показывает, что текущая ситуация оказывает гораздо меньшее воздействие на оборот Компании, нежели пандемия Covid-19.

По итогам 2022 г. Компания допускает незначительное – в пределах 3 – 4% - снижение выручки торговых центров относительно уровня прошлого года вследствие возможного ухудшения экономической конъюнктуры и отрицательной динамики ВВП РФ.

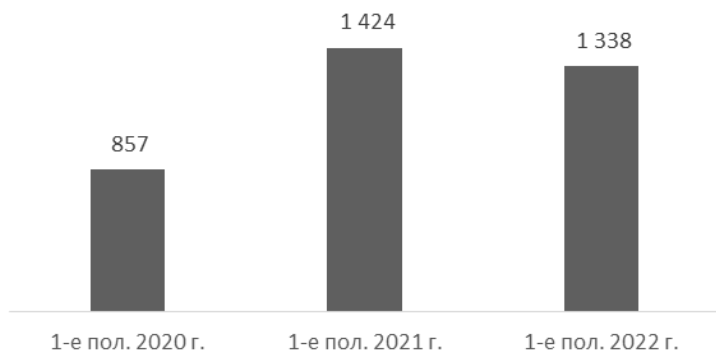
ЕВИТДА

Показатель ЕВИТДА рассчитывается консервативным способом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем, данный параметр учитывает доходы, получаемые Компанией от ее финансовых активов.

Динамика ЕВИТДА ФПК «Гарант-Инвест», млн. руб.



ЕВИТДА 1 полугодия 2022 г., млн. руб.



Рост выручки ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» в 2021 году, наряду с жестким контролем расходной части привел к увеличению показателя ЕВИТДА до его максимального за всю историю существования Компании значения – 2 879 млн. руб.

В первом полугодии 2022 г. небольшое снижение выручки торговых центров «Гарант-Инвест» привело к адекватному снижению показателя ЕВИТДА на 6% относительно аналогичного параметра прошлого года.

Сравнение данного показателя с уровнем 2020 года также указывает на существенно меньшее воздействие текущей ситуации на ЕВИТДА по сравнению с коронакризисом.

Компания прогнозирует сохранение тенденции первого полугодия в годовой динамике ЕВИТДА и, вслед за возможным снижением выручки торговых центров, планирует уменьшение ЕВИТДА примерно на 3% относительно его значения в 2021 году.

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

Эмитент – АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец и управляющий многофункциональными торговыми центрами в Москве. Более 28 лет в бизнесе, более 19 лет в недвижимости.

9 октября 2020 г. Московская Биржа зарегистрировала новую (вторую) Программу биржевых облигаций.

Цели эмиссии облигаций:

- Увеличение портфеля недвижимости за счет приобретения объектов и строительства.
- Реализация инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»)
- Девелопмент многофункциональных и торговых центров
- Реновация и модернизация существующих объектов
- Пополнение оборотного капитала
- Рефинансирование долгового портфеля

ПАРАМЕТРЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ВЫПУСКОВ ОБЛИГАЦИЙ						
Облигационный выпуск:	4B02-05-71794-N-001P	4B02-06-71794-N-001P	4B02-01-71794-N-002P	4B02-02-71794-N-002P	4B02-03-71794-N-002P	4B02-04-71794-N-002P
Дата погашения	05.04.2024г.	13.12.2022г.	23.11.2022г.	25.12.2023г.	26.03.2024г.	26.05.2023г.
Размер выпуска, млн руб.:	6 000	500	800	500	1 500	1 200
Срок обращения	5 лет, с 12.03.2019	3 года, с 17.12.2019	2 года, с \$ офертой	3 года, с 28.12.2020	3 года, с 30.03.2021	1,5 года, с \$ офертой
Ставка купона, %	12%	11,5%	10,5%	10%	10,50%	12%
Купонный период, месяц	3	3	3	3	3	3

С января по июнь 2022 года по выпускам облигаций Компании было выплачено 1,1 млрд. руб. из которых: 600 млн. руб. (погашение тела) и 515 млн. руб. (купоны).

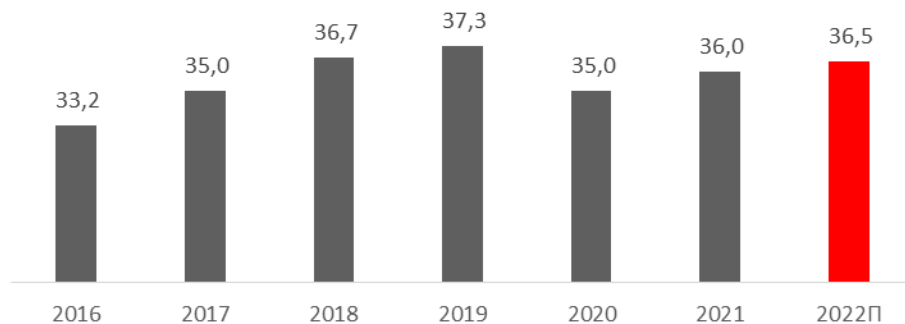


Посещаемость торговых центров

В торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест», благодаря всем принятым руководством Компании мерам, посещаемость практически восстановилась до уровня 2019 года. Свою роль здесь сыграли и такие факторы как премиальная локация, правильная концепция ТЦ, диверсифицированная бизнес-модель и профессиональный менеджмент.

Темп роста посещаемости в 2021 году достиг 3% LFL. Первая половина 2022 г. показывает, что несмотря на новые вызовы, с которыми столкнулась российская экономика, бизнес-модель ФПК «Гарант-Инвест» продолжает демонстрировать свою устойчивость перед внешними потрясениями, что обеспечивает неослабевающий интерес покупателей к торговым центрам Компании - посещаемость ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» осталась на уровне аналогичного периода прошлого года.

Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест», млн. чел.



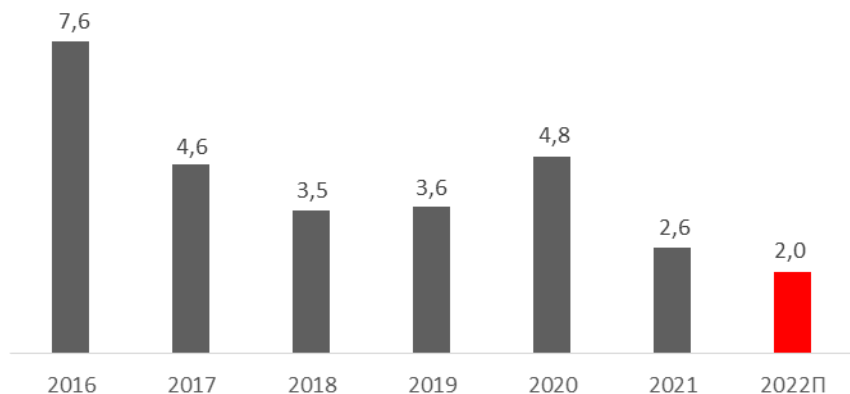
Вакантность свободных лотов для аренды

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исторически имеют показатель вакантности ниже рынка, что связано с рядом факторов:

- Максимальная посещаемость (более 36 млн. человек в год.)
- Отличное месторасположение.
- География: Москва (внутри МКАД).
- Небольшой размер (до 50 тыс. кв.м., 40-120 арендаторов на один ТЦ)
- Эффективное управление ТЦ.
- Успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня)
- Пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами.

На конец 1 полугодия 2022 года вакантность составила 3,2 %.

Динамика вакантности в ТЦ ФПК "Гарант-Инвест", %



Средняя вакантность по Москве на конец 2021 г. составила 10% (по данным Cushman & Wakefield).



Арендные отношения

После отмены ковидных ограничений посещаемость Торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» быстро восстановилась, так как они расположены на транспортных узлах и в жилых массивах, а именно там в первую очередь восстанавливается трафик. Пул успешных ритейлеров также способствовал быстрому возврату посетителей.

В 2022 году открылись и подписаны договоры с новыми арендаторами: в ТК «Галерея Аэропорт» состоялось открытие магазина «Саквояж» – одного из старейших сетей аксессуаров и багажа на московском рынке, а также открытие офиса туристического агентства TEZ TOUR – одной из ведущих туристических компаний в мире и лидера по отправке туристов за рубеж из России, стран СНГ, Балтии и Восточной Европы; в ТЦ «Смолл Бирюлевский» открылся супермаркет «Малинка». Удобный формат магазина удовлетворяет ежедневные потребности покупателей, которым предлагается качественный товар, широкий ассортимент, интересные акции, удобное месторасположение, доступные цены и отличный сервис; в мае подписан договор на открытие магазина «Пятерочка» в ТЦ «Смолл Пролетарский».

Новая арендная стратегия, которая заключалась не только в работе по привлечению новых арендаторов, но и в совместной работе с ними по увеличению продаж (B2B2C), а также в ротации прежде всего профилей арендаторов (например, общепит вместо одежды) и привлечению новых для ФПК «Гарант-Инвест» брендов и профилей (например, фитнес, различные услуги и пр.) дала положительные результаты.

Несмотря на сложную геополитическую обстановку и санкционное давление, в результате которого многие иностранные компании вынуждены были полностью закрыть или временно приостановить бизнес в РФ, по итогам проведения переговоров нам удалось сохранить арендные отношения с 99% всех арендаторов, в том числе с такими крупными сетями как OBI и Adidas. Только 4 из 430 арендаторов прислали письма о расторжении договоров аренды (общая арендуемая ими площадь - 178 кв.м., что составляет 0,12% от совокупной площади ТЦ).

Необходимость закрытия или приостановки работы нанесла серьезный экономический урон компаниям, среди которых были и арендаторы ФПК «Гарант-Инвест», однако все из них в 1-ом полугодии 2022 года выполнили свои обязательства по оплате арендных платежей.



Трансформация бизнеса

В июле 2022г. в журнале «Shopping Centers Russia» была опубликована статья Президента ФПК «Гарант-Инвест» Панфилова А.Ю., в которой он выразил мнение, что тренд на трансформацию бизнеса подталкивает индустрию торговых центров к разделению на две подотрасли — крупные моллы и районные торговые центры. В сегодняшний кризис, как и в пандемию, районные ТЦ однозначно пострадали меньше, чем крупные. Районные центры и, среди них, в первую очередь, те, что находятся на транспортных узлах и в непосредственной близости от жилья имеют сейчас наибольший потенциал развития.

Тезис этот достаточно очевиден: в крупных ТЦ, фактически в каждом располагается кинотеатр, который всю жизнь был якорем, связанным с ресторанами, с боулингом, игровыми автоматами и прочим. Кинотеатры на ближайшие годы остались без Голливуда, и это означает, что теперь это не якорь, а большая проблема, поскольку отечественный кинематограф вряд ли сможет обеспечить регулярный трафик. В районные ТЦ кинотеатры просто не помещаются - в центрах «Гарант-Инвест» якорные функции выполняются супермаркетами и общественным питанием.

Вторая причина преимущества небольших ТЦ в том, что крупные моллы традиционно делали ставку на магазины одежды, а районные – на общепит и сферу услуг. В ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» 28 профилей арендаторов — ювелирные магазины, спорт, одежда, обувь и так далее, — и мы давно считаем профиль одежды самым рискованным, слабым, и очень активно занимаемся заменой этого профиля на другие. Активная трансформация началась после 2014 года, когда начали говорить про импортозамещение. В данном сегменте (одежда) мы всегда зависели от импорта. В каждый кризис, начиная с 2008 года, какие-то иностранные бренды именно одежды из России уходили. Этот кризис не стал исключением. В ТЦ ФПК «Гарант-Инвест» давно уже происходит замещение одежды на другие профили, например, в прошлом году, Reserved был заменен на DDX Фитнес — новый цифровой фитнес. При этом арендный доход с данного лота увеличился на 35 %. В ТК «Галерея Аэропорт» у нас на первом этаже был зарубежный бренд, который в прошлый кризис ушел из России, и сейчас там располагается ресторан «Джонджоли».

Следующий фактор, почему «районники» безопаснее, такой: к примеру, ТК «Галерея Аэропорт» — 12 000 м², 70 лотов для аренды и он вообще может прожить без магазинов одежды. Пусть будет обувь, нижнее бельё, купальники. Крупные ТЦ так не могут. Крупные ритейлеры брали по 10 000 метров и более под разные бренды за нулевой фикс и сегодня они не платят ничего. В районных ТЦ такого в принципе нет и быть не может. В крупных моллах примерно от 300 до 500 лотов для аренды. То есть им требуется в среднем 400 арендаторов. А районные ТЦ — это от 20 до 120, в среднем 70–100 лотов для аренды на один объект. Ритейлеров, у которых сегодня есть еще желание и возможности развивать свою сеть и открывать новые точки, на всю Москву всего около 100. Поэтому 100 арендаторов можно найти.

Сейчас мы наблюдаем миграцию посетителей из крупных ТЦ в районные, а также миграцию арендаторов. Вот эти небольшие магазины, размером до 150 м², переезжают сегодня в районные центры, а посетители, соответственно, перемещаются вслед за ними.

С полной версией статьи можно ознакомиться на сайте компании www.com-real.ru.



Трансформация и многофункциональность

Трансформация неизбежна буквально во всех сферах бизнеса и рынок коммерческой недвижимости — не исключение. Еще один аспект этого явления - тренд на **трансформацию традиционных торговых центров в многофункциональные, городские, районные, общественные центры**. Многофункциональность обеспечивается в т.ч. за счет существенного расширения **сферы услуг**: банки, офисы, коворкинги, фитнес - центры, автосалоны, салоны красоты, барбер - шопы, туристические агентства, страховые и финансовые компании, ателье, мастерские, ремонт одежды, ремонт мобильных устройств, службы быта, SPA салоны, косметологические и маникюрные салоны, медицинские центры и многое другое. Также с каждым годом наблюдается увеличение доли площадей, ориентированных на **досуг, семейный отдых, культурные и социальные мероприятия**.

Инвестиционная программа АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант –Инвест» уже несколько лет направлена на трансформацию бизнеса: реконцепция, редевелопмент, модернизация и реновация торговых объектов (**Программа РЕ**).

«Программа РЕ» реализуется с 2017 года и направлена на приобретение и модернизацию несоответствующих современным требованиям торговых объектов, повышение их популярности среди покупателей и арендаторов, улучшение операционных и финансовых показателей и инвестиционной привлекательности. По оценкам аналитиков в Москве количество объектов коммерческой недвижимости с удобным месторасположением и высоким трафиком, но уже не отвечающих требованиям арендаторов и посетителей, приближается к 300.

Программа реновации позволяет провести комплексную модернизацию объекта, изменить устаревшую концепцию торгового павильона на современный формат комьюнити-центра, увеличить его привлекательность для арендаторов и посетителей, одновременно существенно улучшив его экологические характеристики. Гарант–Инвест применяет уникальные модульные технологии модернизации и реновации объектов, которые позволяют проводить обновление технологического оборудования и архитектурные изменения поэтапно без закрытия центров для посетителей. Программа обновления устаревших моллов, кроме замены оборудования и материалов на более современные, предполагает и репозиционирование объектов в условиях появления конкурентов.

В процессе реновации объекта коммерческой недвижимости Компания не только изменяет его формат и концепцию но и кардинальным образом меняет его экологические показатели. Используемые Компанией при модернизации торговых центров 62 «зеленые» технологии позволяют добиться существенной экономии их тепло-, водо- и энергопотребления а также снижения объема вредных выбросов и отходов.

В своей девелоперской деятельности Компания также следует современным тенденциям. Наш новый девелоперский проект WESTMALL (именно многофункциональный комплекс) задает **новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве и станет городским центром нового поколения**.



Инвестиционная программа

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости – современными высококласными торговыми и многофункциональными центрами в Москве, которые посещают более 36 миллионов человек в год. Многолетняя стабильность деятельности обеспечивается устойчивым денежным потоком от более чем 430 арендаторов.

Цели, задачи и приоритеты Инвестиционной программы:

- Расширение портфеля торговой недвижимости за счет:
- Строительства новых объектов;
- Покупки и модернизации не соответствующих современным требованиям торговых центров и перевода их в новый, популярный для потребителя формат;
- Улучшения операционной деятельности.
- Ежегодно планируется продажа одного объекта с максимально достигнутой рыночной стоимостью после проведённой модернизации, покупка не менее двух-трех ТЦ и строительство новых объектов.

По текущему портфелю активов:

- В 2021 году достигнуто существенное увеличение выручки и в целом удалось приблизиться к показателям допандемийного 2019 года за счет повышения арендных ставок после завершившегося периода скидок, замены неэффективных арендаторов, индексации арендной платы и снижения вакантности площадей до 2 - 3%.

По новым активам:

- В период 2022-2025 гг. планируется увеличить портфель недвижимости на площадь не менее **300 000 кв. м.**, за счет:
- Строительства новых объектов – 114 000 кв. м. Первый многофункциональный центр площадью 28 500 кв. м. будет расположен на ул. Лобачевского (ЗАО). В 2020 году был приобретен земельный участок, в данный момент идет строительство здания, ввод в эксплуатацию объекта запланирован на начало 2023 года;
- Приобретения действующих/построенных объектов недвижимости для последующего редевелопмента и модернизации (Программа РЕ), в том числе: многофункциональные и торговые центры – 180 000 кв. м., малые районные торговые центры – 6 000 кв. м.;
- Формирования земельного банка: приобретение 5-10 участков в течение 3 лет, для строительства объектов коммерческой и жилой недвижимости.

Общий объем инвестиций **50-60 млрд. рублей.**

- Проведение реновации приобретаемых объектов, повышение инвестиционного качества активов, повышение посещаемости в 1,5-2 раза и снижение вакантных площадей ТЦ позволит увеличить выручку на 15-20% в год.
- В период 2022-2024 гг. запланирована продажа 3-х действующих объектов.

Несмотря на сложность текущей ситуации ФПК «Гарант-Инвест» продолжает следовать утвержденной Инвестиционной программе.



PM

Управление торговыми и многофункциональ- ными центрами

Более чем 19-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**. В этой связи особое внимание уделяется формированию и поддержанию взаимовыгодных отношений с арендаторами — основными потребителями девелоперских проектов, при этом состав арендаторов подлежит постоянному мониторингу и оптимизации.

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.

PROP
TECH

Digital и Prop Tech

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» последовательно внедряет **комплекс современных инноваций** при управлении торговыми и многофункциональными центрами и развивает **digital проекты** в сфере недвижимости.

Компания реализует 6 направлений Prop tech:

1. **Smart center** (умное здание, диспетчеризация, автоматизация в т.ч. 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 т.ч. 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**.

Во всех торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» реализуются современные цифровые технологии, которые постоянно совершенствуются. Количество брендов, осуществляющие выдачу интернет заказов в магазинах ТЦ ФПК «Гарант –Инвест» составляет **более 50 % всех арендаторов**.

ESG повестка ФПК «Гарант-Инвест»

В настоящее время идёт разработка российских стандартов «зелёного» строительства в рамках поручения Президента России (ВЭБ.РФ курирует разработку стандарта для коммерческой недвижимости и социальных объектов). В ближайшее время мы можем ожидать всё большее внедрение ESG-принципов в бизнес-процессы участников рынка недвижимости.

Коммерческая недвижимость, в частности, торговые центры, является активным и крупным потребителем таких ресурсов как тепло, электроэнергия и вода. Их экономия является одним из важнейших аспектов ESG концепции. Кроме того, торговые центры выделяют немало отходов в виде мусора, сточных вод и выбросов в атмосферу. Минимизация негативного воздействия на городскую среду также относится к теме ESG. Понимание этого побудило ФПК «Гарант-Инвест» включить «зеленую» повестку в свои долгосрочные и текущие планы. С течением времени данная повестка станет актуальной для все большего количества игроков на рынке недвижимости. В дальнейшем все большее количество ESG практик будет внедряться на уровне законодательства, учитывая, прежде всего, общемировые тренды.

Свои ESG инициативы ФПК «Гарант-Инвест» финансирует, в том числе, за счет организации выпусков «зеленых» облигаций на Московской бирже. Информация о зеленом финансировании раскрывается Компанией через следующие источники:

- Годовой отчет, отчет об Устойчивом развитии, сайт компании;
- Отдельный детальный отчет об использовании зеленого финансирования и эффекте реализованных зеленых технологий (для широкого круга инвесторов);
- Подтверждение верификации действующих зеленых выпусков облигаций - рейтинговое агентство. (1 раз в год);
- Отдельный аудит целевого использования средств на «зеленые» цели - независимый аудитор. (1 раз в полгода);
- Отчет Московской бирже по утвержденной форме (1 раз в полгода).

Помимо имиджевого эффекта, внедрение ESG технологий дает ощутимую экономию ресурсов, потребляемых объектами коммерческой недвижимости. Кризис вызванный геополитикой заставил всех более ответственно подходить к ресурсосбережению, и соответственно получать эффект от экономии на операционных расходах.

Приверженность ФПК «Гарант-Инвест» идеологии устойчивого развития была отмечена деловым сообществом. В декабре 2021 г. Компания получила свою первую награду в сфере ESG: «ESG рэнкинг. За формирование лучшей практики ESG-прозрачности» от рейтингового агентства Эксперт РА. Системная реализация принятой в Компании стратегии устойчивого развития, не только в полной мере соответствует современным трендам, но и повышает интерес инвесторов, а также способствует росту их количества в долгосрочной перспективе.



ESG

Стратегия устойчивого развития

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует **Принципы устойчивого развития (ESG)** рассматривая их, как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности.

В стратегии устойчивого развития мы выделяем основные направления:

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

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

Управление цепочками закупок. Компания стремится выстраивать долгосрочные партнерские отношения с поставщиками, подрядчиками и потребителями, ответственно подходя к выбору своих контрагентов и партнеров.

Ответственное инвестирование. Одним из направлений в рамках такой деятельности является инвестирование в собственную «Программу РЕ» по реновации и модернизации объектов недвижимости. А также Компания активно развивает «зеленое строительство» коммерческой недвижимости.

Даже в такое непростое время все предприятия ФПК «Гарант-Инвест» продолжают свою социально ответственную деятельность, активно участвуя в общественно значимых мероприятиях, программах меценатства, развивая их и оказывая организационную и финансовую поддержку.

GREEN BONDS

Зеленые технологии Зеленые облигации

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

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - **первый в России эмитент** зеленых облигаций в сфере недвижимости.

Зеленое финансирование привлекается для реализации комплекса зеленых технологий при девелопменте, строительстве и редевелопменте объектов недвижимости. **Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»** соответствует Принципам зеленых облигаций (Green Bonds Principles, GBP), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA).

В декабре 2020 г. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приступило к размещению (размещение окончено в январе 2021 г.) **второго «зеленого» выпуска** биржевых облигаций, средства которого целевым образом будут направлены на внедрение зеленых технологий при строительстве нового многофункционального центра West Mall на западе Москвы. Осенью 2022 года планируется **третий «зеленый» выпуск** облигаций объемом не менее 1 млрд. руб.

Основные направления внедрения зеленых технологий:

- **Ресурсоэффективные и сберегающие технологии:** увеличение энергоэффективности, водосбережение, контроль утечек тепла, светодиодное освещение и др.
- **Управление отходами и выбросами/сбросами загрязняющих веществ:** промышленная очистка сточных вод, отдельный сбор отходов, установка воздухоочистительных фильтров и др.
- **Инфраструктура для экологического транспорта:** зарядка электромобилей, велопарковки и велодорожки, электроскутеры, и др.
- **Организация комфортной среды:** высокоэффективные и экологически безопасные материалы, датчики концентрации CO₂, натуральное освещение, биофильный дизайн и др.



Динамика строительства многофункционального комплекса 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 осуществляется по международным экологическим стандартам и с использованием новейших архитектурных решений. В комплексе будет создана особая атмосфера для посетителей: парк на крыше и площадка для общественных мероприятий в границах земельного участка и многое другое.

Стройка МФК WESTMALL идет полным ходом, не останавливаясь ни на минуту. Все строительные работы идут в соответствии с графиком. Еще весной 2022г. руководством ФПК «Гарант-Инвест» принято решение не замораживать и не приостанавливать строительство.

На данный момент на объекте строительства МФК WESTMALL активно ведутся монолитные работы по строительству каркаса здания и вскоре начнется поставка и монтаж инженерных систем и фасадов.

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

Тип: Многофункциональный комплекс

Формат: Районный

Число этажей: 3, включая 1 подземный

Общая площадь: 28 690 м²

Паркинг: 216 м/м

Открытие: начало 2023 года

Объем инвестиций – 4,3 млрд. руб.





Гарант-Инвест



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант- Инвест»

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

Тел.: +7(495) 650 30 35

email: cre@com-real.ru

www.com-real.ru

www.garant-invest.ru

