

## Специальный отчет

# Ключевые факты, финансовые и операционные показатели АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант – Инвест» за 2022 г.

Март 2023

## Специальный отчет по итогам 2022 г.

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

В силу того, что данный период был весьма богат на события, самым непосредственным образом влияющие на состояние экономики РФ – начало года было еще захвачено очередной волной пандемии, в конце февраля началась специальная военная операция, а далее глобальный геополитический кризис – руководство АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осознает, что контрагенты Компании, держатели ее облигаций, кредиторы, партнеры, 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 всем ее бизнесе в целом.

В данном Отчете мы представляем основные данные, характеризующие прошедший с начала года отрезок времени. Помимо экономических показателей работы Компании в 2022 году, Отчет содержит информацию о ее ESG повестке, динамике строительства нового многофункционального центра WESTMALL и прочих аспектах деятельности ФПК «Гарант-Инвест» за указанный период.

Финансовые показатели деятельности Компании приведены на основании предварительной неаудированной консолидированной отчетности по МСФО за 2022 г.



## Основные вызовы времени

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

Однако, 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. После этого внешние условия для российской экономики кардинально изменились. Наступивший кризис стал очередной проверкой стрессоустойчивости бизнес-модели ФПК «Гарант-Инвест». 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 и многие другие факторы кризисоустойчивости, позволяют ФПК «Гарант-Инвест» уверенно преодолевать негативные последствия текущей ситуации.

Экономические проблемы данного периода привели к снижению оборота торговых центров Компании. Вместе с тем, сопоставление текущих показателей с уровнем 2020 года (пандемия COVID-19, локдаун) показывает, что нынешняя ситуация оказывает на бизнес ФПК «Гарант-Инвест» гораздо меньшее воздействие, нежели коронакризис: выручка за 2020 г. снизилась на 17%, а выручка за 2022 г. – менее чем на 3% относительно аналогичных показателей предшествующих годов. Основную поддержку параметрам выручки и операционной прибыли оказывают показатели высокой посещаемости торговых центров и низкой вакантности их арендопригодных площадей, а они как раз были близки 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.



# Основные факторы устойчивости и конкурентоспособности ФПК «Гарант-Инвест» с учетом текущего кризиса

## Операционный бизнес:

- › Потребительский сектор - один из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающийся и растущий, особенно в мегаполисах.
- › ФПК «Гарант-Инвест» уже 30 лет в бизнесе, из них 20 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 – потребительском секторе.
- › 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 консервативная инвестиционная программа.
- › Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента и управления капиталом.

## Кредитное качество:

- › Безупречная кредитная история и деловая репутация.
- › 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 размещено 12 выпусков облигаций на общую сумму 15,5 млрд. руб. из которых семь уже погашено. Более 13 тыс. держателей облигаций.
- › Кредитный рейтинг «BBB-» от АКРА.
- › Кредитный рейтинг «BBB» от НРА.
- › Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. 2 выпуска размещено на Московской Бирже (один уже погашен).
- › Устойчивые, долгосрочные и взаимовыгодные отношения с банками-кредиторами. Стабильный интерес со стороны крупнейших российских банков.



## Ключевые факты и показатели 2022 г.

<b>2 763</b> млн. руб.	Арендный доход за 2022 г. Предварительные данные	<b>98%</b>	Арендаторов удалось сохранить
<b>2 980</b> млн. руб.	ЕВИТДА за 2022 г. Предварительные данные	<b>2,6%</b>	Вакантность арендных площадей
<b>3,6</b> млрд. руб.	Выплачено по облигациям с начала года	<b>36,5</b> млн.	Посетителей за 2022 г.
<b>1,3</b> млрд. руб.	Запас ликвидности (денежные средства и ОФЗ)	<b>+51</b>	Новый арендатор за 2022 г.
<b>3,6</b> млрд. руб.	Из 4,4 млрд. руб. профинансировано по проекту МФК WESTMALL	<b>BBB  ru </b>	Кредитный рейтинг НРА Подтвержден 15.06.22
<b>86%</b>	Доля долгосрочного долга	<b>BBB – (RU)</b>	Кредитный рейтинг АКРА Подтвержден 25.01.23
<b>62</b>	«Зеленые» технологии применяются Компанией в недвижимости	<b>ESG-5</b>	ESG-оценка АКРА Получена 22.09.22

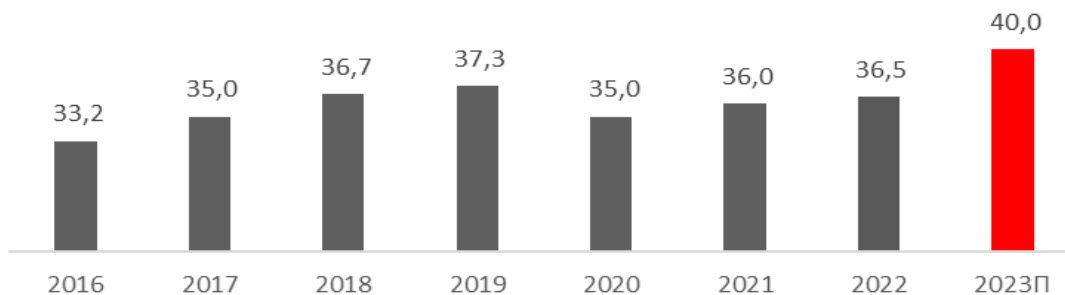


## Посещаемость торговых центров

К началу 2022 года благодаря всем принятым руководством Компании мерам, посещаемость торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» практически восстановилась до доковидного уровня. Свою роль здесь сыграли и такие факторы, как премиальная локация, правильная концепция ТЦ, диверсифицированная бизнес-модель и профессиональный менеджмент.

2022 год показал, 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» выросла до 36,5 млн. чел. или на 1,4% LFL.

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



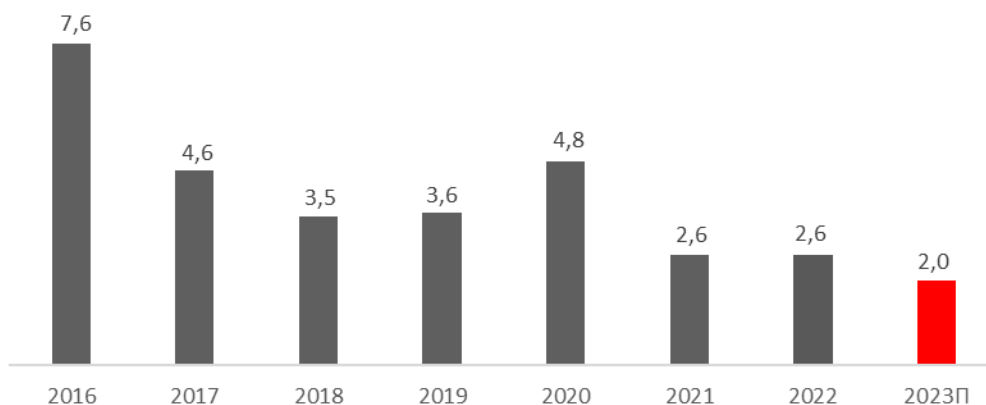
## Вакантность свободных лотов для аренды

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

- › Максимальная посещаемость (более 36,5 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 31.12.22 вакантность составила 2,6 % при плановой величине в 3,0%.

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



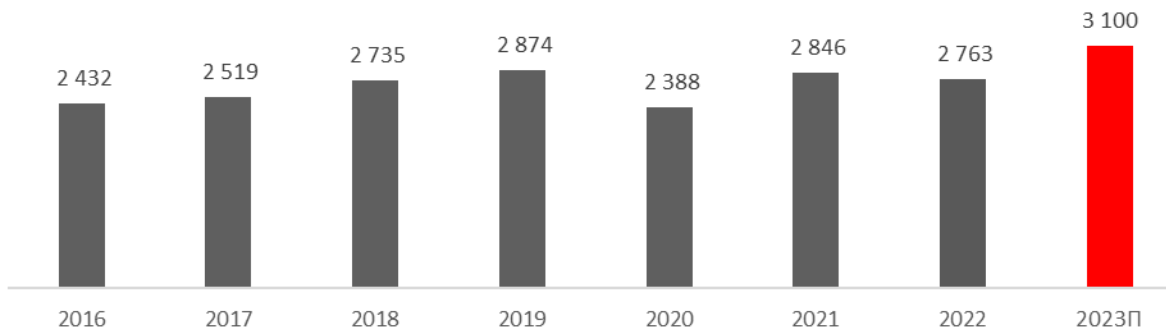
Средняя вакантность по Москве на 31.12.22 составила 15,6% (по данным NF Group).



# 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.



В 2022 году на операционные результаты Компании влияние оказало изменение внутриэкономической ситуации после начала специальной военной операции. Вследствие введения беспрецедентных западных санкций под существенным внешним давлением оказались финансовая и банковская сфера, что не могло в дальнейшем не сказаться на практически всех областях экономики. Экономические проблемы привели к снижению в целом оборота торговых центров Компании на 2,9% LFL. Вместе с тем, сопоставление текущих показателей с уровнем 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 оказали показатели максимальной посещаемости торговых центров и минимальной вакантности их арендопригодных площадей. Кроме этого, Компании удалось сохранить практически всех своих арендаторов - доля иностранных компаний в структуре клиентов ФПК «Гарант-Инвест» незначительна.

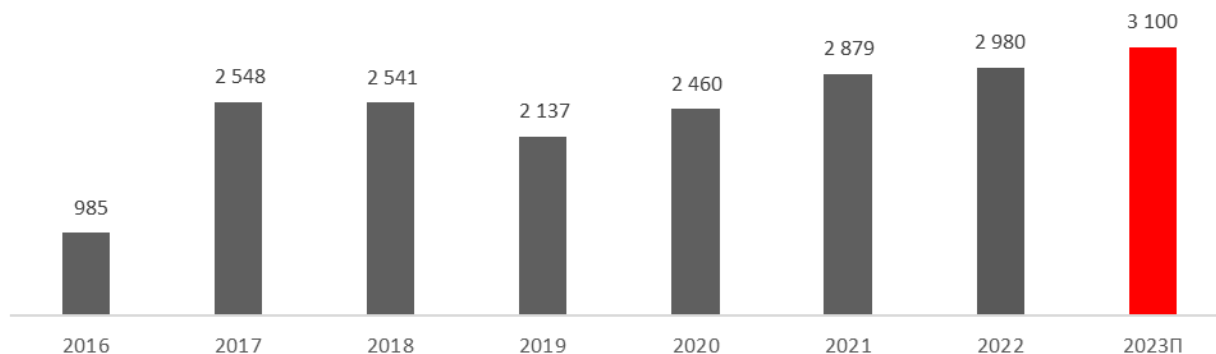




# ЕБИТДА

Согласно принятой в Компании методологии, показатель ЕБИТДА 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 ЕБИТДА, млн руб.



Несмотря на снижения выручки, показатель ЕБИТДА вырос на 3,5% по сравнению с 2021 годом, в том числе, за счет роста неарендных доходов, а также доходов от финансовых активов Компании. Практически достигнув уровня в 3 млрд. руб., ЕБИТДА 2022 года стала самым высоким значением данного параметра за всю историю существования Компании.

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



## Инвестиционная недвижимость

В структуре внеоборотных активов почти 90% составляет инвестиционная собственность, которая на ежегодной основе оценивается независимыми оценщиками доходным методом. По состоянию на 31 декабря 2022 года оценка была выполнена компаниями ООО «ДИЭМЭЙ ОЦЕНКА» (ранее ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль») и ООО «Комонвелс Партнершип» (ранее ООО «Кушман энд Вэйкфилд»).

### Стоимость инвестиционной недвижимости, млн. руб.

Наименование объекта	2020	2021	2022
<b>Всего, в том числе:</b>	<b>27 484</b>	<b>28 367</b>	<b>29 691</b>
«Галерея Аэропорт»	7 982	8 007	7 665
«Москворечье»	6 639	6 800	6 295
«Ритейл Парк»	4 053	4 131	4 024
«Тульский»	3 338	3 401	3 304
«Коломенский»	1 576	1 634	1 559
«Пражский Град»	706	732	788
«Перово Молл»	1 047	1 144	1 256
Сеть «Смолл»	1 281	1 301	1 328
Офисный центр «Колобовский»	132	132	135
Проект WESTMALL	730	1 085	3 553

Стоимость инвестиционной собственности с начала года выросла на 1 324 млн руб. или почти на 5%. Рост стоимости был обусловлен, прежде всего, завершением первого этапа строительства МФК «WESTMALL».

Изменение инвестиционной стоимости входящих в портфель объектов имело разнонаправленный характер. Отрицательная динамика стоимости отдельных торговых центров объясняется снижением их оборотов, а также изменением основных параметров оценки недвижимости, связанных с ростом отраслевых рисков. Компания принимает в текущей ситуации наиболее консервативные подходы при создании резервов и оценке инвестиционной стоимости принадлежащих ей объектов недвижимости.



## Долговые обязательства

Компания осуществляет активное управление долговым портфелем с целью оптимизации и равномерного распределения во времени кредитной нагрузки, уменьшения процентных платежей и снижения доли амортизации основного долга в течение срока действия кредитных договоров (до полного погашения), а также выделения средств для финансирования инвестиционных программ. Каждый кредит выдан на дочернее общество Компании – отдельное юридическое лицо, являющееся владельцем торгового центра, под залог этого объекта торговой недвижимости в пользу банка – старшего кредитора. Эмитентом облигаций выступает сама материнская компания - АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

### Чистый долг, млн. руб.

	2020	2021	2022
Кредиты и займы	16 139	18 406	21 998
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 724	7 770	6 491
Общий долг	23 863	26 176	28 489
Денежные средства на конец периода	533	926	1 296
<b>Чистый долг</b>	<b>23 330</b>	<b>25 250</b>	<b>27 193</b>

Рост консолидированного чистого долга на 1 943 млн рублей на отчетную дату произошел вследствие инвестиций, проводимых Компанией в программу реновации существующих торговых центров, а также строительства МФК WESTMALL. При этом, величина чистого долга без учета кредита под строительство МФК «WESTMALL» составила 23 456 млн руб. Таким образом, если бы Компания не осуществляла работы над данным проектом т.е. не находилась бы в стадии активного роста, величина ее чистого долга сократилась бы.

Доля долгосрочного долга в структуре обязательств составила 85,5%.

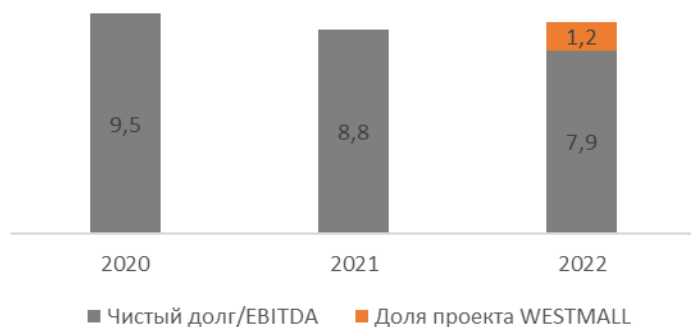
Объем денежных средств на счетах Компании на конец отчетного периода составил 1 296 млн. рублей, что на 40% выше аналогичного показателя на начало года.



## Обслуживание долга

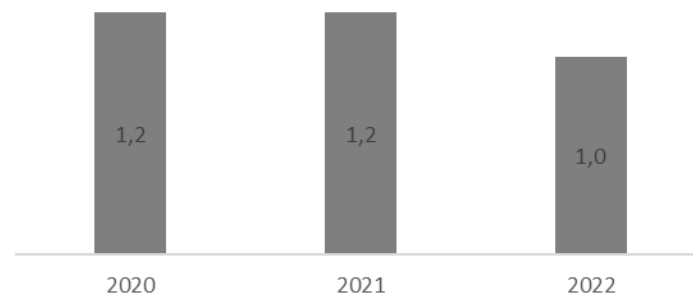
### Чистый долг/ЕБИТДА

В 2022 году показатель «Чистый долг/ЕБИТДА» составил 9,1. Рост данного параметра связан с ростом значения чистого долга ввиду активной реализации Компанией инвестиционной программы, включающей в том числе проект МФК «WESTMALL». Без учета кредита под строительство МФК «WESTMALL» (до начала периода эксплуатации данный объект не вносит вклад в ЕБИТДА), значение показателя «Чистый долг/ЕБИТДА» составляет 7,9.



### ЕБИТДА/Проценты

В 2022 году, несмотря на значительный рост процентной нагрузки, произошедший в силу существенного роста ключевой ставки Банка России в первом полугодии (стоимость обслуживания долга напрямую зависит от этого параметра), значение этого показателя не опустилось ниже 1, что говорит о способности Компании преодолевать периоды серьезной турбулентности. При сохранении затрат по обслуживанию долга в 2022 году на уровне прошлого года, коэффициент покрытия был бы равен 1,3.



# Биржевые облигации

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

Эмитент – АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - владелец и управляющий многофункциональными торговыми центрами в Москве. 29 лет в бизнесе, 20 лет в недвижимости.

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

*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-H-001P	4B02-02-71794-H-002P	4B02-03-71794-H-002P	4B02-04-71794-H-002P	4B02-05-71794-H-002P
Дата погашения	05.04.2024	25.12.2023	26.03.2024	26.05.2023	18.11.2025
Размер выпуска, млн руб.	6 000	500	1 500	1 200	1 500
Срок обращения	5 лет, с 12.03.2019	3 года, с 28.12.2020	3 года, с 30.03.2021	1,5 года, с \$ офертой	3 года, с 21.11.22
Ставка купона, %	12%	10%	10,50%	12%	14,75%
Купонный период, месяц	3	3	3	3	3

**В течение 2022 года по выпускам облигаций Компании было выплачено 3,6 млрд. руб. из которых:  
2,6 млрд. руб. - погашение тела и 1,0 млрд. руб. - купоны.**



## Котировки и объемы торгов облигациями

Биржевые котировки облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в 2022 году показывали абсолютно рыночную динамику и соответствовали трендам на фондовом рынке по большинству эмитентов, особенно из сферы недвижимости и ритейла. ФПК «Гарант-Инвест» не вмешивалась в рыночные котировки, понимая временный характер снижения. Текущее состояние котировок 99-101% от номинала в зависимости от выпуска. Объем торгов снизился в первые месяцы СВО и начал устойчиво расти с лета 2022 года.

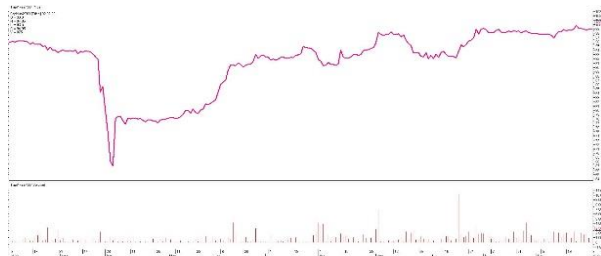
**Выпуск 001P-05 (12.03.19 - 05.04.24)**



**Выпуск 002P-02 (28.12.20 - 25.12.23)**



**Выпуск 002P-03 (30.03.21 - 26.03.24)**



**Выпуск 002P-04 (25.10.21 - 26.05.23)**



**Объем сделок ММВБ (по всем выпускам суммарно) 2022 год, руб.**

январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь
249 707 120	194 002 598	18 891 503	163 406 510	115 889 867	261 518 550	181 428 210	210 035 690	199 865 940	194 897 600	223 945 470	336 922 380



## Арендные отношения

После отмены ковидных ограничений посещаемость Торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» быстро восстановилась. Начавшаяся в феврале специальная военная операция и последовавший за ней экономический стресс не оказали на нее столь существенного воздействия, как пандемия COVID-19. Удачное расположение торговых центров Компании на транспортных узлах и в жилых массивах, а также пул успешных ритейлеров способствовали сохранению к ним интереса посетителей.

В 2022 году открылись и подписаны договоры с 51 новым арендатором: в ТК «Галерея Аэропорт» состоялось открытие магазина «Саквояж» – одной из старейших сетей аксессуаров и багажа на московском рынке, ювелирного магазина Sunlight в новом формате, 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 мае подписан договор на открытие магазина «Пятерочка» в ТЦ «Смолл Пролетарский»; в ТРК «Москворечье» открылось отделение банка Юнистрим, магазин Крымской косметики «КРЫМ ПЛАНЕТА», магазин профессиональной косметики «Элизэ» и т.д.

Новая арендная стратегия, которая заключается 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, нам удалось сохранить арендные отношения с 98% всех арендаторов, в том числе с такими крупными сетями, как Ашан и OBI. Необходимость закрытия или приостановки работы нанесла серьезный экономический урон компаниям, среди которых были и арендаторы ФПК «Гарант-Инвест», однако все они в отчетном периоде выполнили свои обязательства перед Компанией по оплате арендных платежей.



## Диверсификация арендаторов

Одним из преимуществ Компании является низкая зависимость от якорных арендаторов, включая международные фешн сети, отдельных секторов/профилей ритейла, таких как киноиндустрия и высокая диверсификация (26 разных профилей) арендаторов, что обеспечивает низкий уровень операционного риска.

На стабильном уровне держатся основные категории арендаторов, такие как общественное питание, продуктовый супермаркет, сфера услуг, товары для дома, что в доле выручки совокупно составляет порядка 43%.

Глобально на рынке торговой недвижимости Москвы многие сети столкнулись с проблемой выстраивания новых логистических цепочек, импортозамещения продукции. На это необходимо время. Портфель объектов ФПК «Гарант-Инвест» в основном содержит небольшие районные торговые центры, что позволяет Компании не попадать в зависимость от якорных операторов.

### Динамика выручки арендаторов по профилям (2020-2022 гг.)





# Риски

В периоды нестабильности руководство Компании уделяет особое внимание мониторингу и анализу факторов риска, которым подвергается и потенциально может подвергнуться ее бизнес.

Риск-факторы	Воздействие на ФПК «Гарант-Инвест» и ее контрагеры
Увеличение онлайн продаж	Увеличение арендаторов из сферы общепита и услуг. Уменьшение доли Fashion арендаторов.
Уход зарубежных брендов	За 2022 год из ТЦ Компании ушло 5 брендов. Импортозамещение идет с 2014 г.
Уход якорных арендаторов	Политика Компании направлена на снижение зависимости от одного арендатора, в том числе, якорного. Якорные функции выполняют супермаркеты и общепит. Отсутствуют кинотеатры и большие магазины.
Падение покупательной способности населения	Минимальный риск для московского региона, в т.ч. с учетом роста населения и электорального цикла.
Рост конкуренции	Снижение темпов ввода новых ТЦ при увеличении темпа строительства жилья увеличивает популярность существующих объектов.
Финансовые риски	Отсутствие внешнеэкономических рисков, сбалансированный и диверсифицированный долг, устойчивый запас ликвидности.
Устаревание зданий и оборудования	Программа РЕ – комплексная модернизация объектов: редевелопмент, реновация, реинжиниринг, реконцепция и т.д.



## ESG повестка ФПК «Гарант-Инвест»

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. Торговые центры являются активным и крупным потребителем таких ресурсов, как тепло, электроэнергия и вода. Их рациональное использование 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. В 2022 году сотрудникам Компании удалось сократить совокупное электропотребление на 2474 МВт а теплотребление на 1705 Гкал, снижение выбросов парниковых газов составило 2719 т. CO<sub>2</sub> экв.

Свои ESG инициативы ФПК «Гарант-Инвест» финансирует, в том числе, за счет организации выпусков «зеленых» облигаций на Московской бирже. В настоящий момент в обращении находится один выпуск «зеленых» облигаций Компании (всего было размещено два таких выпуска).

Помимо имиджевого эффекта, внедрение ESG технологий дает ощутимую экономию ресурсов, потребляемых объектами коммерческой недвижимости, а соответственно снижение OPEX. 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. В сентябре 2022 г. одно из ведущих российских рейтинговых агентств - АКРА присвоило АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» ESG-оценку на уровне ESG-5 (категория ESG-C). Согласно методологии ESG оценки АКРА, ESG-5 является высокой оценкой в области экологии, социальной ответственности и управления означающей, что данным вопросам Компания уделяет достаточное внимание.

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 им организационную и финансовую поддержку.



# 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 комьюнити центра в Москве, проектирование которого осуществлялось 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 2022 г. руководством ФПК «Гарант-Инвест» было принято решение не замораживать и не приостанавливать строительство.

На данный момент на объекте строительства МФК WESTMALL завершены работы по возведению монолитных конструкций. Начаты работы по устройству светопрозрачных фонарей, фасада, внутренней отделке и инженерным системам.



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

**Тип:** Многофункциональный комплекс

**Формат:** Районный

**Число этажей:** 3, включая 1 подземный

**Общая площадь:** 28 690 м<sup>2</sup>

**Паркинг:** 216 м/м

**Открытие:** второе полугодие 2023 года

**Объем инвестиций** – 4,4 млрд. руб.



# Прогнозы на 2023 год

## Драйверы роста отрасли и Компании

- Масштабное строительство жилья в Московском регионе и развитие ипотечного кредитования увеличивает количество жителей и плотность населения. При этом, одновременное строительство торговых объектов существенно отстает от темпов строительства жилья.
- Масштабное строительство новых дорог, развязок, метрополитена МЦК и МЦД – появляются новые участки для строительства ТЦ, которые необходимы в качестве инфраструктуры.
- На фоне минимизации строительства новых торговых центров и восстановления потребительской активности ожидается рост арендных и неарендных доходов и, как следствие, увеличение рыночной стоимости объектов.
- Развитие отечественного и зарубежного сетевого ритейла, особенно в мегаполисах в т.ч. в Москве, и его потребность в качественных объектах торговой и многофункциональной недвижимости.
- Перераспределение потребителей из крупных моллов в торговые/многофункциональные центры на транспортных узлах и в районные торговые центры шаговой доступности.
- Рост инфляции оказывает максимально положительный эффект именно на потребительский сектор, т.е. ритейлеров/арендаторов и торговые центры.

## Прогнозные данные за/на конец 2023 года

<b>3,1</b> млрд. руб. +12,2% к показателю 2022 г.	Арендный доход
<b>3,1</b> млрд. руб. +4,0% к показателю 2022 г.	ЕВИТДА (с учетом доходов от фин. активов)
<b>44,0</b> млрд. руб. +4,8% к показателю 2022 г.	Общая стоимость активов
<b>32,5</b> млрд. руб. +9,4% к показателю 2022 г.	Стоимость портфеля недвижимости
<b>40,0</b> млн. чел. +9,6% к показателю 2022 г.	Посещаемость
<b>2,0%</b> -23,1% к показателю 2022 г.	Вакантность





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

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

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

