



Гарант-Инвест

НОВОСТИ

ОСЕНЬ 2020

КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

УСТОЙЧИВОСТЬ И РАЗВИТИЕ



ПЕРЕЖИТЬ COVID-19
и продолжить развиваться

ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»
сохранила 96,4% арендаторов

НОВЫЙ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ –
многофункциональный комплекс на западе Москвы

Коронакризис. 5 главных выводов

Пандемия COVID-19 нанесла серьёзный удар по бизнесу на всей планете. Правительства различных стран по-разному оказали или не оказали поддержку частному предпринимательству. Сфера коммерческой недвижимости в России пострадавшей отраслью признана не была, хотя на торговые центры коронавирус, точнее, карантин и самоизоляция оказали сверхнегативное влияние. Посещаемость упала в разы, выручка на 10–50% в зависимости от торгового центра. Но сейчас можно с уверенностью сказать, что всё в прошлом.

У ФПК «Гарант-Инвест» за последние 26,5 лет работы в очень непростых экономических условиях накоплен серьёзный опыт выживания и развития во время кризиса, внедрения различных антикризисных мер. Вот 5 главных выводов и уроков.

1. Диверсификация. Наша бизнес-модель: лучше 10 торговых центров по 10 тыс. кв. м, чем один на 100 тыс. кв. м, — оказалась наиболее успешной и устойчивой.

2. Эффективность, а не размер. Ставка на эффективность (доход/прибыль на 1 сотрудника, выручка/посещаемость на 1 кв. м и др.) не дала существенно упасть основным показателям во время коронакризиса.

3. Своевременные антикризисные меры. В ФПК «Гарант-Инвест» было введено несколько собственных антикризисных пакетов начиная с первого дня ограничительных мер.

4. Постоянные клиенты и партнёры. Многолетнее, порой сетевое/пакетное сотрудничество с арендаторами — успешными мировыми и российскими брендами. И конечно, посетители — на 90% люди, живущие, работающие, учащиеся в шаговой доступности.

5. Главное — люди. Безопасность и здоровье собственных сотрудников и посетителей стали самой главной задачей последних месяцев.



Пережить COVID-19 и продолжать развиваться



Первый объект ФПК «Гарант-Инвест», получивший международный экологический сертификат BREEAM

В текущей сложной экономической ситуации, когда многие девелоперы и ритейлеры сокращаются или уходят с рынка, финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» продолжает упорно работать, сохранять и, по возможности, усиливать свои позиции.

Так, в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» продолжается внедрение «зелёных технологий», заключаются договоры с новыми арендаторами. После выхода из режима ограничений нам удалось удержать 96,4% арендаторов от общей занимае-

мой площади во всех торговых центрах.

За время острой фазы кризиса АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» погасило 4-й выпуск своих облигаций на общую сумму 529,9 млн рублей, осуществило выплату не только купона, но и тела облигаций на сумму 420 млн рублей и успешно разместило новый 7-й выпуск на сумму в 700 млн рублей.

Выбранная консервативная стратегия, успешный пул арендаторов, премиальная локация объектов и проведение постоянных обновлений и реновации позволяют ФПК «Гарант-Инвест» не только иметь стабильный денежный поток для выполнения всех своих обязательств перед инвесторами, но и развиваться в кризисные периоды. Так, в середине сентября на выставке MARIС Russia 2020 состоялась презентация нового девелоперского проекта ФПК «Гарант-Инвест» по строительству многофункционального комплекса на западе Москвы.

Регулярные новости смотрите на сайте com-real.ru и в социальных сетях.

Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» сохранили 96,4% арендаторов

Выход из режима ограничений и возвращение потребительского спроса в Москве позволили сохранить бизнес и арендаторам, и арендодателю. Наши торговые центры расположены непосредственно у станций метро и в шаговой доступности от массовой жилой застройки. Формат наших торговых центров оказался наиболее кризисоустойчивым. Он является предпочтительным в сравнении с крупными торговыми центрами и самым востребованным в период пандемии COVID-19. Все торговые центры нашей Компании в период ограничений продолжали функционировать, в них работали супермаркеты, аптеки, зоомагазины, рестораны на доставку и на вынос, салоны связи, магазины сети «Детский мир».

Нам удалось сохранить 96,4% арендаторов от занимаемой площади. Только по 10 из 430 арендаторов разногласия переведены в судебную плоскость. 20% арендаторов (супермаркеты, аптеки, офисные помещения, банки и те, кто продолжал работать в период ограничений) получили вместо скидок другие преференции. Ряд индивидуальных предпринимателей действительно не выдерживают кризиса, но сетевые арендаторы, как правило, продолжают работу и даже развиваются. Ритейлеры возвращаются к переговорам о развитии, переговоры по новым локациям уже начались, и интерес к открытию новых магазинов и ресторанов в торговых центрах у станций метро проявляется уже сейчас.



Политика в отношении арендаторов

Коронакризис ударил по всем предпринимателям, независимо от того, арендодатели они или арендаторы, и, соответственно, риски и проблемы, конечно, надо делить, а не пытаться повесить всё на одну или другую сторону. Поэтому мы пытались убедить арендаторов, что мы не госкорпорация, а такие же бизнесмены, как и они, и нам всё равно надо думать о будущем и работать совместно.

Эта позиция нашла понимание у большинства наших партнёров-арендаторов, и мы дали скидки на период апрель-май в большем размере, на лето — в меньшем, а с сентября уже уходим от скидок.

Мы сохранили бизнес и возможность зарабатывать. Сейчас мы видим, что посещаемость наших центров достаточно быстро восстанавливается: всё-таки они расположены на транспортных узлах и в жилых массивах, а именно там в первую очередь восстанавливается трафик.

Работа по привлечению новых арендаторов — это работа постоянная. Она состоит из ротации наших существующих арендаторов, и из привлечения новых для ФПК «Гарант-Инвест» брендов. Кроме этого, мы даём существенные преимущества арендаторам, реализующим «зелёные» технологии, эко- и биотовары, а также арт-галереям, медиа-концептам.



Новые стандарты коммерческой недвижимости — многофункциональный комплекс West Mall

ФПК «Гарант-Инвест» представляет новый многофункциональный комплекс West Mall — объект совершенно нового для Москвы «зелёного» поколения недвижимости, строительство которого начнётся в начале 2021 года в Западном округе столицы на ул. Лобачевского. В его концепции сосредоточены самые современные технологии и решения с учётом особенностей земельного участка, существующей и новой жилой застройки. Десятки «зелёных», энергосберегающих технологий задают новые стандарты коммерческой недвижимости, а также снижают расходы на эксплуатацию здания и увеличивают комфорт для жителей. Акцентированы зоны семейного отдыха, в том числе парк на крыше.

Опыт мегаполисов показывает, что такие объекты сразу после открытия становятся популярными центрами социального притяжения, эпицентром жизни района. С коммерческой точки зрения они

обеспечивают стабильный поток покупателей благодаря фокусу на товары повседневного спроса, усиленную функцию общественного питания и сферу услуг. С социальной точки зрения они становятся образцами застройки для экологичной городской среды XXI века. West Mall станет первым торговым комплексом такого класса в Москве.

Главная архитектурная идея West Mall — светлое и просторное здание с фасадом-витриной длиной 250 метров и парком на крыше. Здесь будут расположены зоны отдыха, кафе и беговая дорожка длиной 500 метров. Из окон множества высотных домов микрорайона эта зона отдыха будет выглядеть очень впечатляюще.

West Mall удачно расположен вдоль ул. Лобачевского, на пересечении интенсивных пешеходных и транспортных потоков, между станцией метро «Мичуринский проспект» и транспортно-

пересадочным узлом «Аминьевское шоссе», где в 2021 году откроется новая станция метро «Аминьевская» Большой кольцевой линии.

В отличие от обычных торговых центров, West Mall не имеет неприглядного «заднего технического фасада» с традиционными техническими помещениями, дебаркадерами и контейнерами



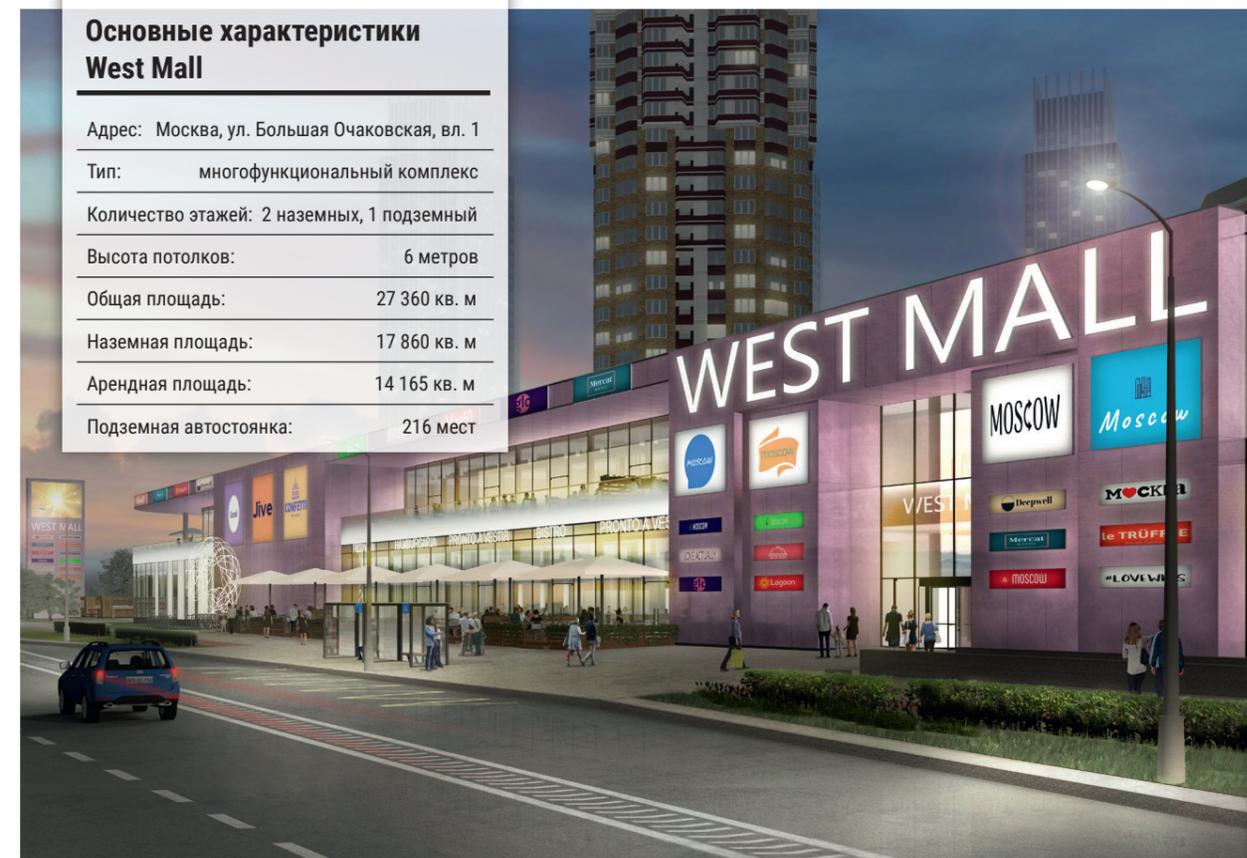
для мусора. Со стороны двора, где начинаются жилые кварталы, West Mall выглядит не хуже, чем с улицы: два парадных входа (таких же, как и главный вход), уютная велосипедная парковка, декоративные стены и огромные окна-витрины. Вся логистика сосредоточена на минус 1-м этаже.

В West Mall предусмотрена трёхуровневая система предприятий общественного питания: фудкорт, фудхолл и рестораны, а также арт-пространство и центр «зелёных» технологий.



Основные характеристики West Mall

Адрес:	Москва, ул. Большая Очаковская, вл. 1
Тип:	многофункциональный комплекс
Количество этажей:	2 наземных, 1 подземный
Высота потолков:	6 метров
Общая площадь:	27 360 кв. м
Наземная площадь:	17 860 кв. м
Арендная площадь:	14 165 кв. м
Подземная автостоянка:	216 мест



Трансформация торговых центров

Современные реалии таковы, что неизбежная трансформация произошла буквально во всех сферах жизни, и рынок коммерческой недвижимости — не исключение. Уже сейчас очевидно, что формат торгового центра на транспортном узле или в пешеходной доступности от дома показал себя как наиболее кризисоустойчивый. В таких ТЦ сосредоточены арендаторы, которые не прекращали свою работу даже в разгар пандемии.

Сегодня на первый план выходит комфорт для посетителей и жителей близлежащих районов. В этом смысле формат convenience находится в более выгодном положении. Для небольших ТЦ становится всё актуальнее сфера продуктов питания, лекарств и других товаров первой необходимости, а также предприятия бытовых услуг: парикмахерские, салоны красоты, ателье, службы ремонта.

Небольшие районные торговые центры оказались наиболее устойчивыми в кризис.

Тренд на трансформацию традиционных торговых центров в многофункциональные, без сомнения, является общемировым. С каждым годом наблюдается увеличение доли площадей, ориентированных на семейный отдых и культурные мероприятия. Меняются не только планировки зданий, но и прилегающие территории. Современные ТЦ окружены открытыми концертными площадками, зелёными насаждениями и большими велосипедными парковками. В красивом и экологичном оформлении такие объекты становятся социально значимыми достопримечательностями общегородского масштаба, оставаясь при этом преимущественно торговыми предприятиями.



Размер имеет значение

Согласно исследованиям рынка коммерческой недвижимости 80% трафика в локальных ТЦ создают покупатели, проживающие в 15-минутной шаговой доступности от них, при этом физический размер торгового центра не влияет на его основную функцию. Таким образом, формат небольших торговых центров, обеспечивающих жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса, оказывается более востребованным и выгодным. А в период пандемии этот формат показал себя наиболее устойчивым к внешним кризисам, что ещё раз подтверждает успешность стратегии диверсификации, которой последовательно придерживается ФПК «Гарант-Инвест», обеспечивая стабильность бизнеса даже в сложные периоды.

ФПК «Гарант-Инвест» строит и управляет районными торговыми центрами с 2003 года. Удачным примером сочетания всех указанных преимуществ стал сетевой бренд районных центров «Смолл».



Ответственное потребление

Если заглянуть в перспективу на 5–10 лет и дальше: как выглядит устойчивый с экологической точки зрения торговый центр будущего? Это, в первую очередь, объект, спланированный и спроектированный таким образом, который позволяет покупателям подходить более осознанно к шопингу, к своему времяпрепровождению в ТЦ, даже



с того момента, как они планируют свой приезд туда. Что касается «зелёной» темы и торгового центра будущего, мы это уже пробуем реализовать на нашем новом проекте — многофункциональном комплексе на западе Москвы.

Зона комфорта

ФПК «Гарант-Инвест» поддерживает идею создания города, в котором хочется жить, в котором жителям максимально комфортно. Торговые центры компании совершенствуют городскую среду, способствуют оживлению социальных связей и каналов коммуникации жителей. Например, мероприятия, проводимые в Торговом центре, могут стать отличным поводом для встречи с друзьями. А разнообразная кухня в зонах общественного питания — послужит предлогом для семейного ужина.

ФПК «Гарант-Инвест» придерживается высокого уровня социальной ответственности с широким спектром вовлечённости в жизнь города, особенно в сфере экологии, «зелёных» технологий, социальной и общественной деятельности.



Стратегия устойчивого развития

Важнейшая часть деятельности ФПК «Гарант-Инвест» — реализация принципов устойчивого развития. Мы гордимся тем, что наша компания продолжает совершенствоваться в этой области. Больше чем за 26 лет работы ФПК «Гарант-Инвест» накопила полезный опыт в области социальной ответственности, рационального использования природных и энергоресурсов, качественного преобразования городской среды. Эти принципы сегодня систематизированы в единой Стратегии устойчивого развития. Она отвечает не только нашей философии, но и современным ожиданиям инвесторов и партнёров, которые рассматривают деятельность нашей компании с точки зрения соответствия лучшим мировым стандартам.

Мы сделали ещё один шаг в области ответственного инвестирования — разместили дебютный выпуск «зелёных» облигаций на сумму 500 млн рублей. Выпуск включён в сегмент «зелёных» облигаций Сектора устойчивого развития Московской биржи, созданный для финансирования проектов в области экологии, защиты окружающей среды и социально значимых проектов.



Выступая ответственным инвестором, Компания планирует внедрять на реновированных объектах наилучшие доступные технологии, которые не только повышают эффективность эксплуатации здания, но и комплексно снижают негативное воздействие на окружающую среду.

Любой современный инвестор и девелопер понимает, что строительство каждого объекта так или иначе вносит изменения не только в городскую среду, но и в жизнь тех, кто непосредственно в этой среде находится. Позитивность этих изменений, наличие максимальной пользы является первоочередной ответственностью девелопера. Являясь важной частью городской инфраструктуры, Компания строит свою стратегию с учетом баланса интересов всех групп: жителей, посетителей, арендаторов, партнёров и органов власти. Современный объект торговой недвижимости является одновременно центром социальной жизни населения, объектом влияния на окружающую среду, а также инструментом социально-экономического развития. Именно поэтому наша Стратегия устойчивого развития базируется на ESG-факторах, которые охватывают все три перечисленные направления.

Отчёт об устойчивом развитии

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выпустило свой первый полноценный нефинансовый отчет, подготовленный для широкого круга заинтересованных сторон. Отчёт содержит информацию о социальном и экологическом воздействии подконтрольных Обществу дочерних организациях, а также о корпоративном управлении, взаимоотношении с заинтересованными сторонами и описывает процесс развития практик устойчивого развития в Компании.

Отчёт уже доступен на сайте Компании в разделе Инвесторам: <https://com-real.ru/prezentacii-dlya-investorov>



Внедрение зелёных технологий

В настоящее время в приобретаемых торговых объектах в рамках «Программы РЕ», а также при реновации собственных центров применяются следующие «зелёные» технологии:

- выбор энергосберегающих фасадных конструкций, подбор теплоизоляционных материалов;
- энергоэффективные лифты, эскалаторы и трапелаторы;
- отделочные и строительные материалы, обладающие экологической маркировкой, с низким уровнем загрязнения окружающей среды;
- светодиодное освещение;
- водосберегающее сантехническое оборудование;
- вентиляционные системы с утилизацией теплоты;
- системы управления отходами потребления;
- системы управления зданием (диспетчеризация и автоматическое управление оборудованием).



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — среди первых девелоперов и собственников недвижимости, которые внедряют «зелёные» технологии на своих объектах. Целями внедрения таких технологий являются:

- сокращение выбросов загрязняющих веществ, в том числе парниковых газов;
- повышение показателей энергоэффективности, снижение объёма потребления ресурсов;
- внедрение систем раздельного сбора отходов;
- благоустройство и озеленение прилегающих территорий;
- повторное использование ресурсов.



Снижение негативного влияния на окружающую среду

Поддержание благоприятной экологической ситуации в городе и минимизация негативного воздействия на окружающую среду — один из приоритетов АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест». Мы осознаём, что несём ответственность за состояние окружающей среды, и понимаем необходимость рационального использования природных ресурсов.

Трансформация в публичную компанию

Основной целью стратегии АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является увеличение прибыли на основе стабильного развития дочерних предприятий Компании и реализации новых проектов согласно утверждённой инвестиционной программе редевелопмента — «Программе РЕ», а также повышение рыночной стоимости активов Компании.

В рамках инвестиционной программы АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» осуществило несколько выпусков биржевых рублёвых облигаций, сделав важный шаг на пути трансформации в публичную компанию.

Инвестиционная программа

В августе 2020 года совет директоров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обновил инвестиционную программу с учётом коронакризиса. Цели, задачи и приоритеты инвестиционной программы: получение высокой добавленной стоимости и увеличение доходов за счёт покупки и модернизации не соответствующих современным требованиям торговых объектов и перевод их в новый, популярный для потребителя формат, улучшение операционной деятельности, повышение доходности, увеличение free cash flow, Building robust balance sheet (инвестиционная программа редевелопмента и реновации — «Программа РЕ»).

По текущему портфелю активов.

- В 2020 году сохранение более 96% арендаторов, в период сентябрь–декабрь 2020 года обеспечение выручки и посещения ТЦ не ниже аналогичного периода прошлого года.
- В 2021 году увеличение выручки, в целом не ниже уровня 2019 года, за счёт повышения арендных ставок, замены арендаторов на более эффективных, индексации, снижения вакантных площадей.

По новым активам.

- Строительство многофункционального центра на ул. Лобачевского (ЗАО).

Наши конкурентные преимущества

- Потребительский сектор — один из самых стабильных и растущих, особенно в мегаполисах.
- 17-летняя история успеха в недвижимости и долгосрочные партнёрские отношения с российскими и зарубежными ретейлерами.
- Диверсифицированный портфель объектов с арендными ставками выше средних по рынку и минимальной вакантностью.
- Фокус только на московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка — торговой недвижимости.
- Высокий пешеходный поток.
- Стабильный гарантированный денежный поток и успешная инвестиционная программа.
- Низкая концентрация операционного риска на одного арендатора.
- Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области управления недвижимостью и девелопмента.



- Приобретение объектов недвижимости, в том числе многофункциональных и торговых центров.
- Проведение реновации приобретаемых объектов, повышение инвестиционного качества активов, повышение посещаемости и снижение вакантных площадей.
- В период с 2020 по 2022 год запланирована продажа трёх действующих объектов.



Инвестиционная «Программа РЕ»

ПРОГРАММА



«Программа РЕ» — это большой комплекс мероприятий, включающий реновацию, редевелопмент, реконструкцию, реинжиниринг, ребрендинг, реброкеридж, рестайлинг, ре-нейминг, реорганизацию и реанимацию объекта, призванных увеличить доходность и капитализацию уже действующего торгового центра или торгового объекта.

Целью программы является получение высокой добавленной стоимости за счёт покупки и обновления не соответствующих современным требованиям торговых объектов, перевод их в новый формат с учётом улучшения показателей операционной деятельности и с ориентацией на изменение потребностей как посетителей, так и арендаторов.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом как модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей, так и вывода на рынок новых торговых центров и обновления устаревших объектов.

РЕдевелопмент

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — эксперт в сфере модернизации и реновации действующих объектов без их закрытия для посетителей. Компания обладает большим опытом в редевелопменте и реновации объектов коммерческой недвижимости. Хорошими примерами для этого являются собственные торговые центры компании: ТРК «Праздничный Град», ТК «Галерея Аэропорт», ТЦ «Ритейл Парк», ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ», СРТЦ «Смолл». В ходе процесса редевелопмента и реновации объектов обычно производятся работы по преобразованию внешнего вида и фасадов зданий, реконцепции внутреннего пространства объектов, благоустройство прилегающих территорий, переформатирование концепции объектов в новый, более удачный и современный формат. Особенно важны работы, нацеленные на улучшение качества и удобства объектов, а также на соответствие современным веяниям и трендам. Инвестируя в торговые центры, компания фокусируется на объектах, недооцененных рынком, обладающих скрытым потенциалом и имеющих добавленную стоимость. Мы стремимся увеличить стоимость объекта недвижимости за счёт реконцепции, изменения конфигурации площадей и соотношения между зонами торговли, развлечений и питания, создания оптимального пула арендаторов и активного профессионального управления.

Биржевые облигации

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

Базовые инструменты фондирования, которые Компания использовала в течение 17 лет (прежде всего, кредиты), были дополнены выходом на рынок публичных заимствований.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализовало программу облигаций, зарегистрированных Московской биржей, целью которой является привлечение денежных средств на увеличение портфеля недвижимости — приобретение новых объектов, а также на развитие девелоперских проектов, реновацию и модернизацию действующих торговых центров.

В рамках программы на 1 сентября 2020 года осуществлено 7 выпусков биржевых облигаций общей суммой 10 млрд рублей.

1-й, 2-й и 4-й выпуски — полностью погашены.

5-й — (основной) выпуск облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» объёмом 6 млрд рублей. Особенностью выпуска является ежеквартальная амортизация, синхронизированная с инвестиционной программой редевелопмента эмитента «Программой РЕ». Купонная доходность составляет 12% годовых. Биржевые облигации 5-го выпуска были включены в Сектор роста Московской биржи.

6-й — («зелёный») выпуск облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» объёмом 500 млн рублей со сроком погашения 3 года и квартальным купоном в размере 11,5% годовых. 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 «зелёных» облигаций (GBP), опубликованных Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA).

7-й — (с долларовой офертой) выпуск размещён АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-



Инвест» общим объёмом 700 млн рублей со сроком погашения 30 октября 2021 года. Ежеквартальная купонная доходность составляет 12% годовых. По выпуску за три дня до погашения предусмотрена долларовая оферта по цене, обеспечивающей инвестору возврат долларового эквивалента инвестиций с доходностью 5% годовых в долларах США.

Доступ к биржевым облигациям АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» предо-



ставляется через профессиональных участников рынка. Облигации доступны для приобретения на бирже в режиме основных торгов. По всем дополнительным вопросам вы всегда можете обратиться к нам по адресу: dcm@com-real.ru

Вид ценных бумаг	Купонные облигации на предъявителя в рамках программы биржевых облигаций
Эмитент	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Объём программы	10 млрд рублей
Организаторы	ООО «Компания БКС», АО «Газпромбанк», ООО «Универ Капитал», ООО ИК «Фридом Финанс», АО ИК «ЦЕРИХ Кэпитал Менеджмент»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — первый в России эмитент «зелёных» облигаций в сфере недвижимости

Одним из главных достижений стало размещение «зелёных» облигаций для целей финансирования проектов, соответствующих Принципам «зелёных» облигаций, опубликованных Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA). Компания стала четвёртым эмитентом «зелёных» облигаций в России, третьим эмитентом на Московской бирже и первым эмитентом в сфере коммерческой недвижимости.

Сначала было получено экологическое заключение Branap Environment на Программу мероприятий по реновации объектов недвижимости АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и заключение Национальной ассоциации концессионеров и долгосрочных инвесторов в инфраструктуру (НАКДИ) по результатам комплексной оценки документов и соответствия бизнес-процедур требованиям, предъявляемым к «зелёному» финансированию. Соответствие «зелёного» выпуска указанным принципам подтверждено отчётом АО «Эксперт РА», доступным на сайте Компании.



Соответствие принципам «зелёных» облигаций Международной ассоциации рынков капитала

1. Использование средств.

Средства, привлеченные за счёт выпуска «зелёных» облигаций, направляются на модернизацию торговых и многофункциональных центров, внедрение ресурсосберегающих технологий в рамках инвестиционной «Программы РЕ» с целью реализации стратегии устойчивого развития Компании: снижения негативного воздействия на окружающую среду, повышения комфорта для жителей, внедрения «зелёных» технологий в коммерческую недвижимость. Все мероприятия в процессе реновации объекта коммерческой недвижимости направлены на энерго-, водо- и теплосбережение, а также на улучшение качества городской среды и инфраструктуры вблизи объекта, в том числе на широкое использование «зелёных» технологий внутри и снаружи торговых центров.

2. Процедура отбора проекта и прозрачность эмитента на предварительном этапе.

С целью обеспечения прозрачности процесса отбора проектов в Компании внедрены следующие документы.

- «Зелёные» процедуры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Положение о «Зелёном» комитете.
- Регламент учёта экологических факторов при проведении закупок на предприятиях Компании.

3. Обособленность учёта и раскрытия информации.

Применяемый в рамках «зелёного» финансирования порядок раскрытия информации о направлении расходования средств отражён в следующих документах.

- Информационная политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- Финансовая политика АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».
- «Зелёные» процедуры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

Prop tech

ФПК «Гарант-Инвест» существенно усилила направление Prop tech как одно из главных основ по трансформации бизнеса. Мы внедряем на собственных и взятых в управление торговых центрах 5 направлений Prop tech.

- Smart center (умное здание, диспетчеризация, автоматизация, сокращение ресурсопотребления и др.).
- Маркетплейс (платформа для продажи товаров и услуг арендаторов, сайт-витрина, цифровой универмаг и др.).
- B2B2C (совместно с арендаторами воздействие на посетителей и рядом живущих/ проезжающих людей, «коробочная технология», push-уведомления, sms, email-рассылки и др.).
- Услуги для посетителей и маркетинг (интерактивная навигация, 3D-туры, чат-боты, зарядные устройства в лаундж-зонах, умная парковка, электронная справочная служба, цифровая реклама indoor, outdoor, Интернет, социальные сети и др.).
- Цифровизация взаимоотношений с арендаторами (цифровые заявки на аренду, диджитализация взаимоотношений торговых центров и арендаторов и др.).

Digital в торговых центрах

Во всех торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» реализованы современные цифровые технологии, которые постоянно совершенствуются.

- Формирование статистики foot flow, анализ конверсии покупательских потоков, контроль товарооборота, геомаркетинговые исследования — анализ зон охвата, изучение целевой аудитории, портрета и поведения посетителя ТЦ.
- Вовлечение и «оцифровка» посетителей — формирование базы посетителей, сбор данных через специальные формы на сайтах и в социальных сетях, анкетирование в ТЦ для дальнейшей отправки push-уведомлений.
- Выстраивается двусторонняя коммуникация через все популярные социальные сети, мессенджеры, сайты. Успешно применяется SMM, direct, targeting для продвижения маркетинговых программ и мероприятий.
- Современные навигационные системы — в галереях установлены touch-киоски, интерактивные схемы торговых центров размещены на сайтах объектов.
- Широко используются рекламные цифровые фасадные и внутренние поверхности (indoor и outdoor реклама) — LCD-панели, видеозкраны, медиафасады.
- Реализованы современные web-сайты с мобильными версиями.
- Развивается опция Click and collect.

Электротранспорт

В действующих торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест», а также в проектируемом новом многофункциональном комплексе West Mall на западе Москвы мы существенно увеличиваем возможность для парковки и удобного подъезда экологических видов транспорта. Велосипеды, электроскутеры, электросамокаты, электромобили и другие суперсовременные средства передвижения особенно актуальны для районных торговых центров, а также торговых центров, расположенных около метро, остановок общественного транспорта, места работы или учебы. Именно такими центрами владеет и управляет ФПК «Гарант-Инвест».

Услуги property management

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» усиленно развивает услуги property management, в том числе за счёт успешной работы с арендаторами в кризисное время, экспертизы в редевелопменте и модернизации, собственного Facility management и внедрения Prop tech как основных конкурентных преимуществ. Мы берём в управление объекты коммерческой недвижимости площадью от 10 до 100 тыс. кв. м в Московском регионе.



Увеличение функции питания

ФПК «Гарант-Инвест» уже несколько лет развивает тренд увеличения функции общественного питания в своих торговых центрах. Наличие большого выбора ресторанов и кафе стало одним из важнейших факторов в выборе посетителями торгового центра. Расширение фудкорта, размещение ресторанов и кафе, переформатирование в фудхоллы, привлечение новых, интересных концепций общественного питания в торговые центры становится новым глобальным трендом и в России, и на мировом рынке девелопмента.

В Европе под сегмент Food & Beverage отдаётся порядка 10–15% арендуемой площади ТЦ. Практика показывает, что повышение доли ресторанных концепций в общем объёме арендуемой площади ведёт к росту посещаемости и увеличению времени пребывания в торговом центре посетителей. Время пребывания посетителей в среднем увеличивается на 18%, в среднем трафик увеличивается на 7%, а по вечерам и воскресеньям — на 12%.

Разные сферы услуг

Одним из основных трендов развития торговых центров и их трансформации в многофункциональный торгово-сервисный комплекс является увеличение сферы услуг. За последние годы в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» существенно увеличилось количество арендаторов сферы услуг: салоны красоты, барбер-шопы, химчистки, ателье, услуги копирования и типографий, страховые компании, банки, нотариусы, ремонт мобильных устройств, турагентства и многие другие.

Банки в торговых центрах

Открытие отделений банков в торговых центрах является настоящим трендом текущего и будущих годов. 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», «Абсолют Банк», ведутся переговоры с «ВТБ Банк», Газпромбанк, Райффайзенбанк и другими.





Гарант-Инвест



127051, Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23.
Тел./факс +7 (495) 650-90-03. E-mail: fpk@garant-invest.ru
www.garant-invest.ru www.com-real.ru

