

# Инвестиции в торговую недвижимость Москвы



Торговые центры остаются привлекательным вариантом для инвестиций, несмотря на рост онлайн-торговли и изменение покупательского поведения. Даже в условиях коронакризиса успешные торговые объекты сохраняют своих арендаторов и чувствуют снижение трафика только в период жёстких локдаунов. Редакция журнала Shopping Centers Russia решила рассказать о том, как оставаться успешными в тяжелое для отрасли время, на примере ФПК «Гарант-Инвест».

## Два показательных года

В 2020 году ФПК «Гарант-Инвест» удалось сохранить 96,4% арендаторов, а в 2021 году снизить вакантность площадей в своих торговых центрах до 2-3% и вернуть выручку на уровень допандемийного 2019 года, что является безусловным ориентиром для отрасли в целом.

## Выгодно даже в кризис

Компания уверена, что есть три ключевых драйвера роста, которые гарантируют и сейчас и в будущем доходность торговых центров в Москве при правильной концепции и грамотном их расположении. Во-первых, это высокие темпы строительства жилья и миграция обеспеченного населения в столицу из других регионов России. Во-вторых, это развитие транспортной инфраструктуры в Москве: открытие новых станций метро и МЦК, строительство ТПУ, запуск так называемых хорд и диаметров, которые через столицу связывают и разные направления Подмосковья. И, наконец, в-третьих, на будущем торговых центров благоприятно сказывается инфляция: для ритейлеров, в отличие от населения, рост цен — это плюс.

## Планы роста

В 2022-2025 годах АО «Коммерческая недвижимость «Гарант-Инвест» планирует увеличить портфель недвижимости на 300 000 кв. м за счёт строительства новых объектов, в том числе торгового центра нового поколения WESTMALL на западе Москвы, а также приобретения ряда действующих объектов для последующей модернизации и реновации. Общий объём уже запланированных инвестиций составляет 60 млрд рублей. Также ежегодно планируется продажа по одному объекту, где после проведённой модернизации будет достигнута его максимальная рыночная стоимость.

Планируется, что к концу 2025 года число реализованных ФПК «Гарант-Инвест» проектов вырастет с 18 до 30, а число объектов в собственности увеличится с 16 до 25.

## Пять основных причин, почему торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» успешны и эффективны:

- Удачная локация. Расположение у жилых комплексов и транспортных узлов гарантирует стабильный трафик лояльных покупателей. Покупатели сейчас не готовы ездить далеко за необходимыми услугами: они ценят своё время и комфорт.

- Небольшой размер и портфельный подход. Сейчас наиболее востребованы компактные объекты в шаговой доступности от дома, где представлен необходимый набор сервисов и услуг. Несмотря на относительно скромные размеры (от 10 000 до 50 000 кв. м), все торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» крайне эффективны, и вакансия в них даже сейчас, в период пандемии, не превышает 3%. Принципиальная позиция ФПК «Гарант-Инвест» — формирование портфеля активов в разных районах города: лучше иметь 10 торговых центров по 10 000 кв. м, чем один на 100 000 кв. м.

- Грамотный подбор арендаторов. Районные центры уже уходят от классического шопинга, потому что растёт запрос на сервисы, развлечения и гастрономические концепции. Соответственно, «Гарант-Инвест» наращивает долю общественного питания и услуг, что приводит к росту трафика и доходов от сдачи площадей в аренду. Более 80% площадей в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» занимают сетевые арендаторы, они же формируют 86% выручки.

- Своевременное обновление. Реализация Программы RE позволяет вовремя обновлять действующие торговые центры без их закрытия для посетителей и достаточно в сжатые сроки (6-8 мес.). В результате посещаемость увеличивается в 1,5-2 раза, доходы — на 20-50%, а рыночная стоимость активов — на 30-70%.

- Фокус на устойчивое развитие. ФПК «Гарант-Инвест» уделяет большое ресурсосбережению, внимание энергоэффективности своих проектов, их влиянию на городскую среду, реализует социальные инициативы и формирует благоприятную корпоративную культуру. Комплексная работа повышает стоимость объектов, входящих в портфель компании, а также положительно влияет на капитализацию всего бренда «Гарант-Инвест».

## МНЕНИЕ ЭКСПЕРТА



*Спикер: Алексей Панфилов,  
Президент ФПК  
Гарант-Инвест*

«Конечно, есть ряд форматов торговых центров, которые теряют свою привлекательность и для посетителей, и, как следствие, для инвесторов. Однако есть концепции, которые из года в год подтверждают свою эффективность. К примеру, ФПК «Гарант-Инвест» портфель своих объектов формирует из многофункциональных комплексов на транспортных узлах и из небольших районных торговых центров, в том числе формата «у дома», где основной фокус делается на услуги и общественное питание. Это как раз те объекты, которые даже в период пандемии оказались наиболее привлекательными и устойчивыми».



## Облигации ФПК «Гарант-Инвест»

Реализуя поэтапную трансформацию в публичную компанию, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» уже разместило на Московской бирже 11 выпусков облигаций на общую сумму 14 млрд.руб., из которых 5 выпусков на сумму 3,5 млрд.руб. уже погашены. Условия выпусков все разные: есть выпуски с ежеквартальной амортизацией, зеленые облигации, есть выпуски с валютной офертой, когда инвестор может получить доход в рублях или за день до погашения потребовать выплату в иностранной валюте, что защищает от риска валютных колебаний. На такие облигации с валютной офертой очень высокий спрос, поэтому таких облигаций выпускается не так много, но на сегодняшний день это одно из самых востребованных предложений.

Ключевые цели эмиссии биржевых облигация АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» — привлечь инвестиции в увеличение и обновления портфеля недвижимости, как за счёт приобретения действующих объектов с последующей реновацией так за счет строительства новых объектов, а также регулярная реновация и модернизация существующих объектов под меняющиеся запросы посетителей и арендаторов. За счёт эмиссии ценных бумаг в том числе пополняется оборотный капитал компании и рефинансируется долговой портфель.

## Зелёные облигации

Институциональные инвесторы, они же - социально ответственные инвесторы сейчас все больше и больше проявляют интерес к зелёным облигациям. «Гарант-Инвест» первым в России выпустил такие облигации для коммерческой недвижимости. Уже состоялись два выпуска: средства от одного инвестированы в Программу РЕ, в рамках которо модернизируются действующие торговые центры и повышается их эффективность, а средства от второго выпуска направляются в проект МФК WESTMALL. Готов к размещению 3-й выпуск зеленых облигаций для финансирования 62 зеленых технологий в недвижимости при девелопменте и редевелопменте.

Ставка по этим облигациям на 0,5 п. п. ниже, чем по обычным, но это очень востребованный способ инвестирования для тех, кто задумывается именно об устойчивом развитии и социальной ответственности. В том числе интерес к этому продукту есть у глобальных инвесторов, которые сейчас активно внедряют в свою работу принципы ESG.

Важно отметить, что зелёные облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» полностью соответствуют международным принципам Green Bonds Principles, опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA).

## Совместные инвестиции

В 2022 году «Гарант-Инвест» планирует анонсировать инструменты для совместных инвестиций в формате Equity в проекты торговой и многофункциональной недвижимости. Сейчас компания предлагает инструменты для инвестирования с фиксированным доходом, а новые инструменты будут интересны тем, кто хочет заработать больше, но готов нести соответствующие риски и разделить их с ФПК «Гарант-Инвест».

Совершенно точно, что успех в бизнесе не бывает случайным. За убедительными цифрами стоит взвешенная стратегия и регулярная работа по усовершенствованию объектов и инвестиционных продуктов. Результаты ФПК «Гарант-Инвест» - тому подтверждение.

Текст: Александра Сморжевская

