

КОМЬЮНИТИ-ЦЕНТРЫ

УСПЕШНОСТЬ ФОРМАТА

НОВЫЙ ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ ПРОЕКТ

ЗЕЛЁНЫЕ ЦВЕТА НЕ ТУСКНЕЮТ

## Комьюнити-центры — устойчивый и успешный формат

Потребительский рынок и коммерческая недвижимость демонстрируют многолетнюю устойчивость, рост и развитие. А уж если мы говорим про суперустойчивый и успешный формат, то, конечно, это комьюнити-центр.

И тут много причин, почему. Прежде всего, это ориентация на товары и услуги повседневного спроса, и это возможности для покупателей, которые приходят в торговый центр каждый день за удовлетворением ежедневных нужд. Комьюнити-центр или центр социального общения, является центром притяжения, где посетитель уже привык либо завтракать, либо ужинать, проводить либо деловую встречу или свидание, либо семейный поход. И это не поездка за город в торговые центры, которая требует отдельных сборов и приготовлений. Мы говорим о центрах на каждый день. Эти центры сегодня плотно включены в городскую инфраструктуру, особенно около жилых массивов и транспортных хабов.

Сами комьюнити-центры по площади не должны превышать 50 тыс. кв. м, лучше не более 30 тыс. кв. м, где всего 70–100 лотов для аренды, из них 15–20 под рестораны, а также супермаркет и услуги.



Московский регион сегодня по праву может хвастаться рекордным количеством ввода нового жилья. Сегодня большой запрос на строительство комьюнити-центров у новых жилых районов. И чем меньше конкурентная среда и больше плотность жилой застройки, тем выше интерес арендаторов, а, соответственно, это обеспечивает надёжное и выгодное инвестирование в строительство комьюнити-центров.





## Новый комьюнити–центр WESTMALL

Первый комьюнити–центр с использованием 62 зелёных технологий. Проектирование по международному экостандарту BREEAM.

### Премиальное местоположение

Фасад центра длиной 250 метров расположен вдоль улицы Лобачевского — продолжения Рублёвского и Аминьевского шоссе, и переходящей в улицу Обручева и Балаклавский проспект. Слева к зданию примыкает Озёрная улица, справа — Большая Очаковская улица. Сзади находится большой жилой массив. В пешеходной доступности станция метро «Мичуринский проспект», транспортно–пересадочный узел «Аминьевское шоссе» и новая станция метро «Аминьевская» Большой кольцевой линии. Рядом идёт масштабное строительство 22 жилых комплексов.

### Новая концепция

Создание особой атмосферы для посетителей:

- Многофункциональность и досуг
- Три формата предприятий общественного питания: фудкорт, фудхолл и рестораны
- Арт–пространство
- Центр зелёных технологий
- Максимальное количество услуг и сервисных предприятий
- Минимум классического ритейла (особенно магазинов одежды)
- Вся логистика и технология размещены только на -1 этаже

### Эпицентр жизни района

- Максимальный комфорт для жителей
- Центр с двумя парадными входами со стороны дворов выглядит не хуже, чем с улицы
- Место социального притяжения со стабильным потоком посетителей
- С социальной точки зрения — образец застройки для экологичной городской среды XXI века в рамках стратегии устойчивого развития
- Центр семейного досуга, шопинга и социального общения

### Парк на крыше

Кровля представляет собой зелёную зону с природным ландшафтом. Это позволит жителям микрорайона проводить время не только с удовольствием, но и с пользой для здоровья. Здесь можно наслаждаться пробежками на 500–метровой дорожке. В парке будет всё необходимое и для отдыха: многочисленные скамейки среди кустарников и клумб с цветами и даже экогрядки. Для жителей ближайших домов это будет самая красивая крыша торгового центра.

### Основные характеристики

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

Тип: комьюнити–центр

Количество этажей: 2 наземных, 1 подземный

Высота потолков: 6 метров

Общая площадь: 28 003 кв. м

Наземная площадь: 18 380 кв. м

Арендная площадь: 15 832 кв. м

Подземная автостоянка: 215 мест

Открытие: лето 2024 года



## Комьюнити-центр в Люберцах

### Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве. Городской центр нового поколения

Земельный участок под строительство комьюнити-центра расположен на границе Москвы и Московской области, находится между двумя зонами массовой жилой застройки — мкр. Красная Горка в Люберцах и мкр. Некрасовка ЮВАО г. Москвы.

Комплекс позиционируется как современный комьюнити-центр нового поколения, расположенный в непосредственной близости от масштабного строительства жилья с ориентацией на покупателей среднего достатка, предпочитающих удобный, комфортный, безопасный досуг и шопинг рядом с домом.

#### Проект предусматривает две стадии:

1. Комьюнити-центр;
2. Жилой комплекс, соединённый со зданием торгового центра подземным переходом.

#### Выгодное местоположение

В Люберецком городском округе проживает свыше 318 тыс. человек. В мкр. Некрасовка ЮВАО г. Москвы проживает 108 тыс. человек. Благодаря близости к Москве, хорошей транспортной инфраструктуре (две ветки метро и запуск третьей линии

Московского центрального диаметра от Зеленограда до Раменского) округ является наиболее перспективным для проживания.

Отсутствие профессиональных торговых центров в зоне 20-минутной транспортной доступности.

#### Концепция

Современный комьюнити-центр с арендаторами: супермаркет, общественное питание, сфера услуг и товары повседневного спроса.

Создание особой атмосферы для посетителей:

- Многофункциональность и досуг
- Разнообразие предприятий общественного питания: фудкорт, кофейни и панорамные рестораны с террасами на крыше
- Максимальное количество сервисных предприятий
- Минимум классического ритейла (особенно магазинов одежды)

#### Отличная пешая и транспортная доступность

В непосредственной близости находятся 12 новых жилых комплексов, существует удобный подъезд из районов высокоплотной жилой застройки. В шаговой доступности находится железнодорожная станция Люберцы.

## Эпицентр жизни района

- Фокус на товары и услуги ежедневного потребления
- Максимальный комфорт для жителей
- Центр со входами со стороны улицы и со стороны жилого комплекса
- Место социального притяжения со стабильным потоком посетителей
- С социальной точки зрения — образец застройки для экологичной городской среды XXI века в рамках стратегии устойчивого развития
- Центр семейного досуга, шопинга и социального общения

## Умный центр, Prop Tech

- Smart center — умное здание
- B2B2C (click&collect, взаимодействие с посетителями и др.)
- Услуги для посетителей (3D-туры, чат-боты, умная парковка и др.)
- Автоматизация всех арендных процессов
- Digital-маркетинг, интерактивные панели и мониторы в интерьере

## Стратегия устойчивого развития

Строительство нового комьюнити-центра в Люберцах — это продолжение стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» с целями:

- Снижение негативного воздействия на окружающую среду
- Повышение комфорта для жителей
- Внедрение зелёных технологий в коммерческой недвижимости

## Основные характеристики

Адрес: МО, г. Люберцы, ул. Инициативная, 50а

Площадь земельного участка: 2,56 га

Тип: комьюнити-центр

Площадь центра: 20 500 кв. м

Количество этажей: 3

Открытие: II полугодие 2025 года



## Зелёные цвета не тускнеют

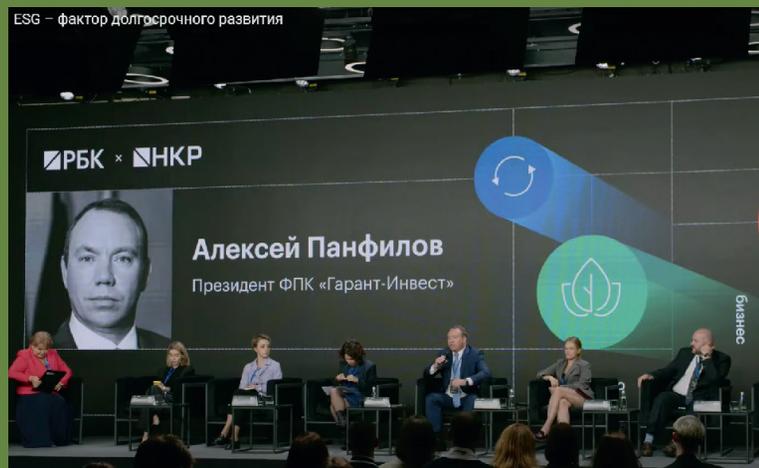
30 лет созидательной деятельности ФПК «Гарант-Инвест» на деле подтверждают поступательное и устойчивое развитие.

Приверженность ФПК «Гарант-Инвест» идеологии и принципам устойчивого развития была неоднократно отмечена профессиональным сообществом. Мы рассматриваем концепцию устойчивого развития как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и руководствуемся в своей деятельности принципами ответственного инвестирования (Principles For Responsible Investment), отражающими взаимосвязь между экологическими, социальными вопросами, корпоративным управлением и инвестиционной деятельностью.

Выступая ответственным инвестором, ФПК «Гарант-Инвест» внедряет при строительстве или на реновируемых объектах наилучшие доступные

технологии, которые не только повышают эффективность эксплуатации здания, но и комплексно снижают негативное воздействие на окружающую среду. Зелёные технологии позволяют сократить потребление электроэнергии, тепла, воды, а также снижают выбросы в атмосферу и количество отходов, прежде всего от предприятий общественного питания, особенно фастфуда. Зелёная тема для нас имеет особенное значение. Забота об окружающей среде, о городской среде, о качестве жизни в нашем городе — этому посвящена наша ESG-повестка, наш собственный реестр «62 зелёные технологии в недвижимости». Наша деятельность уже отмечена профессиональным сообществом. Мы имеем: ESG-рейтинг, ESG-рэнкинг, включены в ESG-индекс, являемся победителем премии Green Property Awards 2023, имеем эко сертификат BREEAM.

ФПК «Гарант-Инвест» неоднократно выступала спонсором ESG-конференций и форумов, а Президент ФПК «Гарант-Инвест» – спикером.



## Мы увеличили социальную активность

Даже в такое непростое время ФПК «Гарант-Инвест» не только занимается бизнесом, но и активно участвует в социально значимых мероприятиях, обеспечивая Стратегию Устойчивого развития (ESG). ФПК «Гарант-Инвест» многие годы ведёт активную социальную деятельность в следующих направлениях.

### Благотворительность и меценатство

ФПК «Гарант-Инвест» уже на протяжении нескольких лет выступает генеральным партнёром важнейших социальных проектов Фонда борьбы с лейкемией, таких как благотворительная лыжня и благотворительный забег «Самое время жить».



Торговые центры ФПК «Гарант-Инвест» на протяжении многих лет оказывают поддержку таким благотворительным организациям, как: детский творческий реабилитационный центр «Дети Марии», фонд «Подари жизнь», фонд «Открывая горизонты», фонд «Во благо детям», благотворительный фестиваль «От сердца к сердцу», благотворительная акция «Дети вместо цветов». Мы регулярно оказываем помощь детским развивающим центрам, детям-инвалидам, сиротам, малообеспеченным семьям.

### Безбарьерная среда

Особое внимание предприятия ФПК «Гарант-Инвест» уделяют людям с ограниченными возможностями: безбарьерная среда и комфортный доступ обеспечены во всех торговых и офисных центрах ФПК «Гарант-Инвест».

### Реализация детских, социальных и образовательных программ, участие в организации досуга жителей города

В торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» ежегодно проводятся мероприятия для развития юных талантов, такие как танцевальные баттлы по брейк-дансу и хип-хопу, шахматные турниры, соревнования по робототехнике, диджитал кидс, Kids fashion show, мастер-классы, развлекательные и познавательные шоу-программы и многие другие.

В 2023 году в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» было реализовано более 150 мероприятий.

### Поддержка спорта

В ФПК «Гарант-Инвест» создана команда Garant-Invest Team, которая представляет холдинг на городских, российских и международных спортивных соревнованиях.



ФПК «Гарант-Инвест» уделяет большое внимание развитию спорта и для своих сотрудников, и как меценатство. Особенно ценными являются памятные встречи и турниры с ветеранами спорта и олимпийскими чемпионами.



## Инвестируйте вместе с нами

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» продолжает работу на рынках капитала и постепенную трансформацию в публичную компанию.

Успешно реализуется программа биржевых облигаций: размещено 15 выпусков (включая 2 зелёных) на общую сумму 24,5 млрд руб., погашено 11 выпусков. Общий объём погашения облигаций и выплаты купонов за всю историю Компании составил 19,5 млрд руб. (на 18.04.2024).

Биржевые облигации размещаются:

- для увеличения портфеля недвижимости за счёт приобретения объектов и строительства;
- реализации инвестиционной программы redevelopment коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»);
- девелопмента многофункциональных и торговых центров;
- реновации и модернизации существующих объектов;
- пополнения оборотного капитала;
- рефинансирования долгового портфеля.

В настоящее время на Московской бирже торгуется 4 выпуска облигаций, держателями которых являются около 20 тыс. инвесторов.

Облигации АО «Коммерческая недвижимость» ФПК «Гарант-Инвест» — один из доступных инструментов инвестирования в коммерческую недвижимость, выгодная альтернатива прямому приобретению недвижимости и управлению ею.



## Мы инвестируем

ФПК «Гарант-Инвест» в 2024 году продолжает инвестирование в коммерческую недвижимость и девелоперские проекты и рассматривает для приобретения следующие виды недвижимости.

**Земельные участки под строительство торговых, многофункциональных и комьюнити-центров.**

Месторасположение: в непосредственной близости к новой жилой застройке высокой плотности (участок должен прилегать к жилому массиву по фронтальной его части и к основной улице), а также участки в непосредственной близости (до 100 м) от транспортных узлов. География: Москва и ближайшее Подмосковье. Площадь участка: от 1 до 10 га. Площадь будущего здания от 20 до 50 тыс. кв. м.

**Действующие торговые и многофункциональные центры, требующие модернизации.**

Месторасположение: в непосредственной близости от массовой жилой застройки или от транспортных узлов (метро, остановки общественного транспорта, МЦК, МЦД, БКЛ). География: Москва и ближайшее Подмосковье. Площадь: от 5 до 50 тыс. кв. м.

**Небольшие торговые объекты — отдельно стоящие здания и встроенно-пристроенные объекты (за исключением объектов street-retail).**

Месторасположение: вблизи станций метро и остановок общественного транспорта, деловые районы, густо населённые жилые кварталы, новостройки высокой степени готовности. Обязательно наличие пешеходных потоков. География: Москва. Площадь: от 1 до 10 тыс. кв. м.



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

Тел./факс +7 (495) 650-90-03.

E-mail: [fpk@garant-invest.ru](mailto:fpk@garant-invest.ru)

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

