



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

## Профиль

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – основной бизнес и активы Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест», которая устойчиво работает на протяжении 30 лет.**



АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости и реализует качественные девелоперские/редевелоперские проекты.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - инвестор, владелец, девелопер/редевелопер и управляющий объектами коммерческой недвижимости.

В рамках стратегии развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» расширяет и улучшает портфель недвижимости, строит и приобретает торговые и многофункциональные центры в Московском регионе.

# Инвестиционная идея

Несмотря на геополитический и экономический кризисы - потребительский сектор Москвы не только устойчив, но и показывает рост и развитие. Наблюдается положительная динамика посещаемости, выручки и сокращения вакантных площадей в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест», формат которых показывает наибольшую кризисоустойчивость.

На фоне снижения доходности по многим финансовым инструментам и восстановления потребительского спроса, возвращается повышенный интерес к инвестициям в коммерческую недвижимость, прежде всего, со стороны частных инвесторов и банков.

## Основные драйверы роста:

- ✓ 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, 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.

## Приоритетами для нас являются:

- ✓ Расширение портфеля недвижимости за счет девелопмента, нового строительства и покупки объектов для редевелопмента.
- ✓ Обеспечение постоянно растущего арендного дохода на основе устойчивых партнерских отношений с арендаторами.
- ✓ Инвестиции в активы, гарантирующие максимальную защиту капитала и его рост в среднесрочной и долгосрочной перспективе.
- ✓ Максимальная эффективность и успешность (оптимальный размер, премиальная локация, максимальная выручка и посещаемость на 1 кв.м. и др.).

Наша инвестиционная деятельность в сфере коммерческой недвижимости направлена на привлечение заемного и акционерного капитала (private equity) для создания добавленной стоимости и получения стабильного долгосрочного денежного потока/дохода.

## Миссия и стратегия

**Наша миссия для потребителей - обеспечить в наших торговых центрах новое качество шопинга, услуг, развлечений, питания, досуга и социального общения.**

**Наша миссия для инвесторов и партнеров – обеспечить устойчивое развитие, стабильность и надежность даже в условиях максимальной внешней нестабильности.**

### Цели:

- ✓ Удовлетворять спрос жителей мегаполиса на качественный шопинг, развлечения, питание, услуги, досуг и социальное общение. Создавать качественную современную среду для сетевого ритейла.
- ✓ Усиливать каналы продаж сетевого ритейла, создавая существенную конкуренцию on-line продажам.
- ✓ Обеспечивать долгосрочный рост стоимости бизнеса и стабильный денежный поток в течение многих лет.
- ✓ Обеспечить максимальную кризисоустойчивость и минимальную волатильность финансовых показателей.

### Наши приоритеты и стратегия управления портфелем:

- ✓ Выбор наиболее эффективных форматов и реализации самых современных трендов в недвижимости и на рынке.
- ✓ Обеспечить рост арендного дохода и стабилизированного потока от портфеля недвижимости.
- ✓ Инвестиции в активы со среднесрочной перспективой роста и доходностью не менее 20% годовых.
- ✓ Приоритеты: рост стоимости за счет девелопмента и редевелопмента, аренда (долгосрочный доход) или продажа объекта (разовый доход, существенное улучшение финансовых показателей).
- ✓ Гибкость и оперативность в смене арендаторов в соответствии с покупательскими трендами: - например, значительный рост общественного питания и сферы услуг, вместо магазинов одежды.
- ✓ Сохранение отраслевого и регионального фокуса: торговая и многофункциональная недвижимость в Московском регионе.

# Факторы кризисоустойчивости и конкурентоспособности

## Конкурентные преимущества: операционный бизнес

- ✓ Потребительский сектор - один из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающихся и растущих, особенно в мегаполисах.
- ✓ Track record – 30 лет в бизнесе, 21 лет в девелопменте и управлении, 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 – ритейле и сфере услуг.
- ✓ Выигрышное расположение объектов около метро, на транспортных узлах и вблизи жилых домов. Высокий пешеходный трафик.
- ✓ Размер объектов (5-50 тыс.кв.м.) и количество лотов для аренды (40-120 в каждом ТЦ) гарантирует близкую к 100% постоянную заполняемость арендаторами.
- ✓ Стабильный денежный поток и успешная консервативная инвестиционная программа.
- ✓ Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента/редевелопмента и управления капиталом.

## Конкурентные преимущества: кредитное качество

- ✓ Прозрачная структура собственности.
- ✓ Обеспеченность долга недвижимостью и устойчивым доходом.
- ✓ Привлекательные условия кредитования от крупнейших банков по ставке: ключевая ЦБ РФ +1,5% в рублях, на срок 7-10 лет.
- ✓ Безупречная кредитная история и деловая репутация на протяжении 30 лет.
- ✓ Рефинансированные банковские кредиты со сроками погашения в 2027-2031 гг. (и опциями продления до 2032-2036 гг) и возможностью рефинансирования с получением 1,5-2 млрд руб.
- ✓ Успешная программа биржевых облигаций: размещено 14 выпусков (включая 2 зеленых) на общую сумму 21,5 млрд. руб., погашено 9 выпусков. Общий объем погашения облигаций и выплаты купонов за всю историю Компании составил 16,4 млрд руб. (на 19.01.2024) Компания имеет кредитный рейтинг BBB (RU) от НРА, прогноз «Стабильный» и BBB.ru от НКР, со стабильным прогнозом.
- ✓ Первый в России эмитент зеленых облигаций в сфере недвижимости. На Московской Бирже было размещено два выпуска зеленых облигаций Компании.
- ✓ Стабильные, долгосрочные и взаимовыгодные отношения с банками-кредиторами: Газпромбанк, ПСБ, Сбербанк, ВТБ, Экспобанк, Банк Финсервис и др.

# Ключевые активы

**ГАЛЕРЕЯ АЭРОПОРТ**  
торговый комплекс



ТК «Галеря Аэропорт»  
м. Аэропорт  
Общая площадь – 12 000 кв. м.

**МОСКВОРЧЬЕ**  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Московречье»  
м. Каширская  
Общая площадь – 30 000 кв. м.

**Ритейл Парк**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Ритейл Парк»  
м. Варшавская  
Общая площадь – 47 000 кв. м.

**ПЕРОВО МОЛЛ**  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «ПЕРОВО МОЛЛ»  
м. Перово и Новогиреево  
Общая площадь – 13 500 кв. м.

**ТУЛЬСКИЙ**  
ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС



ТДК «Тульский»  
м. Тульская  
Общая площадь – 13 300 кв. м.

**Смолл**  
Сеть районных торговых центров



Сеть районных торговых центров «Смолл», 6 объектов  
Общая площадь – 4169 кв. м.

**КОЛОМЕНСКИЙ**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР



ТЦ «Коломенский»  
м. Коломенская  
Общая площадь – 3 200 кв. м.

**Пражский Град**  
ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС



ТРК «Пражский Град»  
м. Пражская  
Общая площадь – 3 000 кв. м.

**WESTMALL**



МФК WESTMALL  
м. Аминьевская  
Общая площадь – 28 003 кв. м.

**Многофункциональный комплекс в Люберцах**



г. Люберцы, ул. Инициативная  
Общая площадь – 20 500 кв. м.

**Многофункциональное здание в центре Москвы**



1-й Колобовский переулок, 19,  
м. Цветной Бульвар

# Структура собственности

АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»

99,9%

АО «Коммерческая недвижимость  
ФПК «Гарант-Инвест»

100%

0,1%

ООО «Управляющая компания  
ФПК «Гарант-Инвест»

100%

ООО «Монитор-Тайм»

100%

ООО «Гарант-Инвест  
Недвижимость»

100%

ООО «ГарантСтройИнвест»

100%

ООО «АТЛАНТСТРОЙ»

100%

ООО «ТЦ Пражский Град»

100%

ООО «ТЦ Коломенский»

100%

ООО «ЛЕНДЛОРД»

100%

ООО «СРТЦ»

100%

ООО «Гарант-Инвест  
Девелопмент»

100%

ООО «Стройтехносервис»

100%

ООО «Недвижимость и Ресурсы»

100%

ООО «Тринити»

**ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС  
АЭРОПОРТ**

**МОСКОВРЕЧЬЕ**  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

**Ритейл Парк**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

**ТУЛЬСКИЙ**  
ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС

**Пражский Град**  
ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС

**КОЛОМЕНСКИЙ**  
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР

**ПЕРОВО МОЛЛ**  
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

**Смолл**  
Сеть районных торговых центров

**Гарант-Инвест  
Девелопмент**

**WESTMALL**

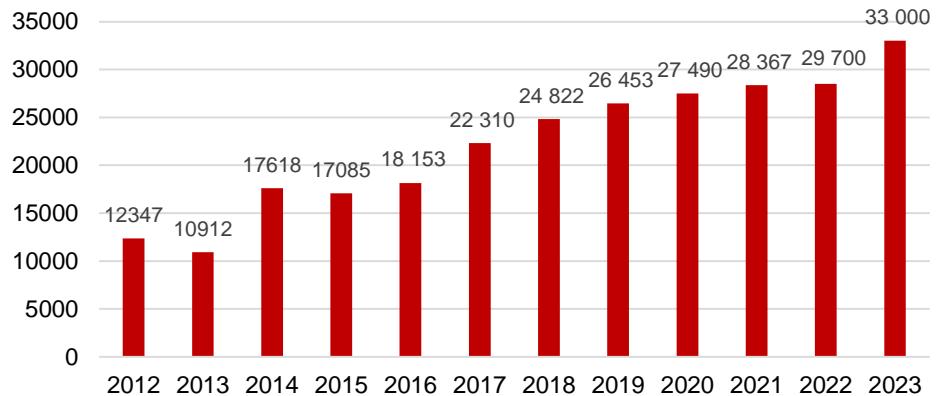
**МФК В ЛЮБЕРЦАХ**

## Акционеры

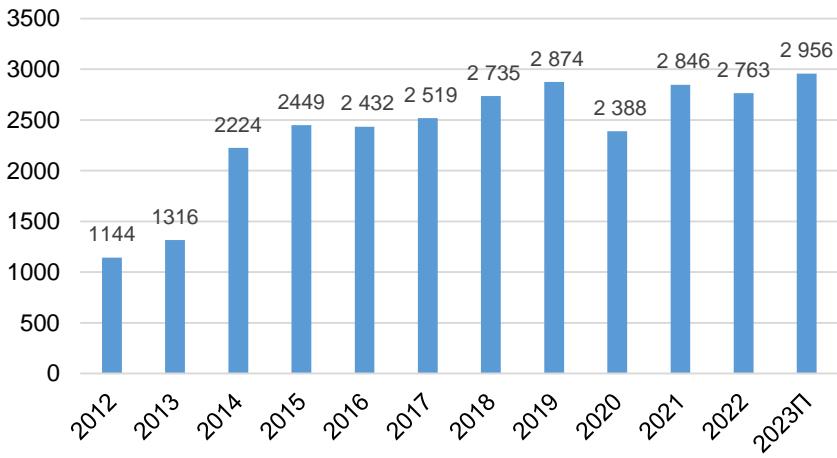
- Общее количество акционеров – 16
- Количество физических лиц – 14
- Количество юридических лиц – 2
- Доля физических лиц – 88%
- Доля юридических лиц – 12%
- Контролирующий акционер – Панфилов А.Ю.

## Финансовые показатели

**Динамика стоимости портфеля недвижимости, млн. руб.**

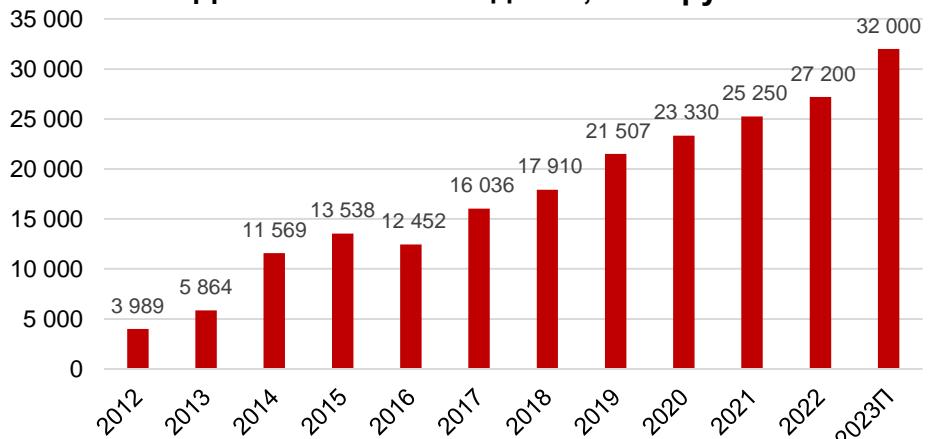


**Динамика выручки, млн. руб.**

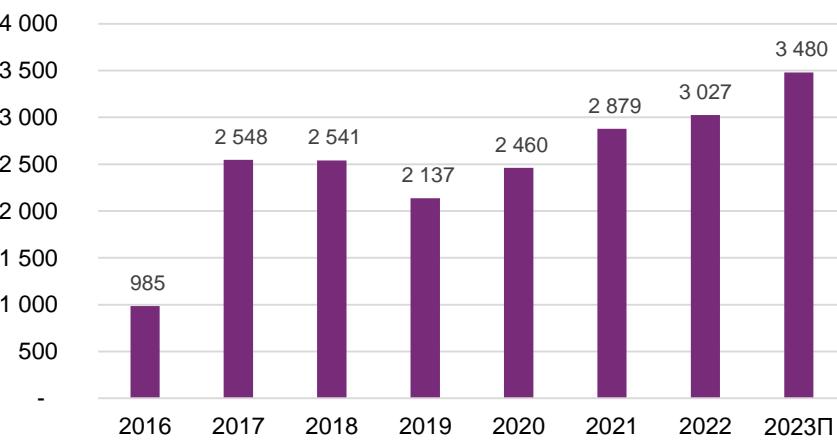


Рост в 2022 г. с учетом строительства нового многофункционального центра.

**Динамика чистого долга, млн. руб.**



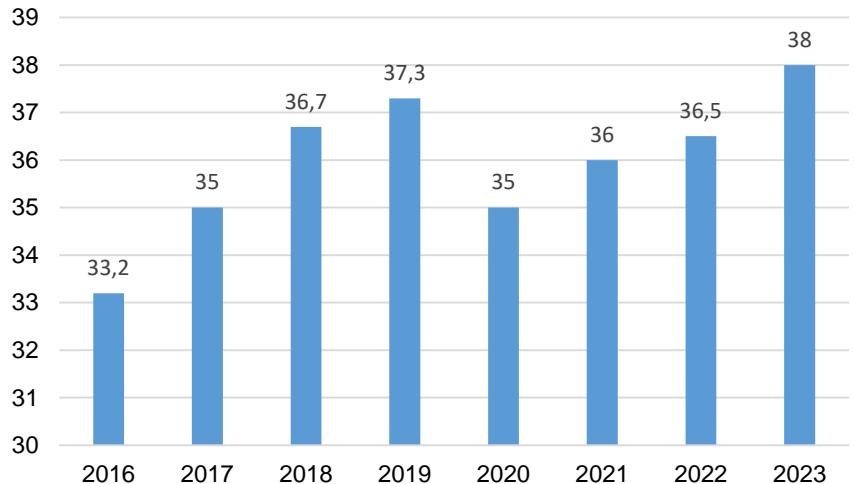
**EBITDA, млн. руб.**



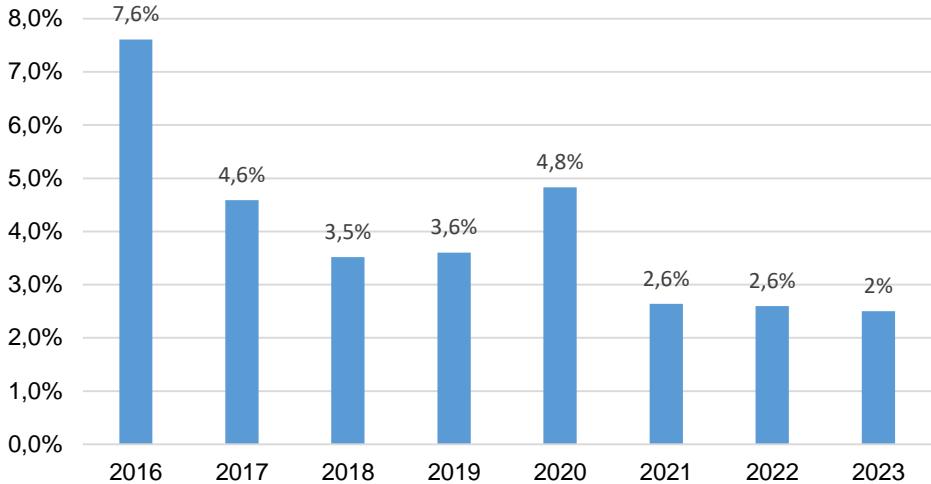
Рост в 2022 г. связан с финансированием строительства нового многофункционального центра.

## Операционные показатели

Посещаемость, млн. чел./год



Вакантность, %



## Инвестиционная программа редевелопмента - «Программа РЕ»

РЕ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует «Программу РЕ». Эта Программа предусматривает модернизацию как существующих объектов, так и приобретение, реновацию несоответствующих современным требованиям торговых объектов, повышение их популярности среди покупателей и арендаторов, улучшение операционных и финансовых показателей и инвестиционной привлекательности. Таких объектов коммерческой недвижимости насчитывается в Москве более 300: это торговые объекты с удобным месторасположением и высоким трафиком, но уже не отвечающие требованиям ритейлеров и посетителей.

«Программа РЕ» включает в себя большой комплекс мероприятий, таких как редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг, реконцепция торгового объекта и др. С помощью РЕ-новации повышается статус торгового центра и увеличивается его привлекательность как для арендаторов, так и для посетителей, в следствии чего увеличивается доход и стоимость объекта.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает: уникальным опытом модернизации и реновации собственных объектов без их закрытия для посетителей, совершенными сделками по покупке объектов для редевелопмента и имеет несколько успешно реализованных кейсов по редевелопменту как ранее построенных торговых центров, так и приобретенных.

## Управление торговыми и многофункциональными центрами

PM

21-летний опыт 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 наиболее эффективно.

## 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 лаундж 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» реализованы современные цифровые технологии, которые постоянно совершенствуются.

## Эффективность арендных отношений

Выигрышное расположение торговых центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и качество управления недвижимостью позволяют удерживать арендные ставки существенно выше средних по рынку, а вакантность существенно ниже среднего.

Состав арендаторов — это ключевой фактор успеха торгового центра. Компания предъявляет к арендаторам определенные требования, главное из которых — соответствие концепции торгового центра. Более 80% площадей в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» занимают сетевые арендаторы, на которых приходится 86% всей арендной выручки. Эффективность и более высокая доходность обеспечивается в том числе за счет пакетных/портфельных сделок с лидерами ритейла.

**Количество магазинов/ресторанов в торговых центрах АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» от ведущих российских и зарубежных брендов (пакетные/портфельные сделки):**



**Наиболее долгосрочные договоры:**



# Основные успешные арендаторы – российские и международные бренды (всего более 430)



## Рынки капитала. Биржевой эмитент - АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

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

Успешно реализуется программа биржевых облигаций: размещено 14 выпусков (включая 2 зеленых) на общую сумму 21,5 млрд. руб., погашено 9 выпусков. Общий объем погашения облигаций и выплаты купонов за всю историю Компании составил 16,4 млрд руб. (на 19.01.2024).

Биржевые облигации размещаются для:

- увеличения портфеля недвижимости за счет приобретения объектов и строительства;

- реализации инвестиционной программы редевелопмента коммерческой недвижимости в Москве («Программа РЕ»);

- девелопмента многофункциональных и торговых центров;

- реконструкции и модернизации существующих объектов;

- пополнения оборотного капитала;

- рефинансирования долгового портфеля.

Общий объем привлеченных средств через Программу облигаций составляет 1/3-1/4 всех заемных средств Компании, при этом основные объемы заимствований - кредиты Сбербанка, ВТБ, Газпромбанка, Промсвязьбанка сроком на 7-10 лет.

В настоящее время на Московской бирже торгуются 5 выпусков облигаций АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест».

9 выпусков полностью обслужены и погашены в 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 и 2024 годах.

ПРОГРАММА БИРЖЕВЫХ ОБЛИГАЦИЙ	
Эмитент	АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Форма выпуска	программа биржевых облигаций
Срок программы	бессрочная
Объем программы	15 млрд руб.
Организаторы выпусков	АО «Газпромбанк», БКС КИБ, ООО ИК «Цифра брокер»
Кредитный рейтинг эмитента	<b>BBB (RU)</b> от НРА, Прогноз «Стабильный» <b>BBB.ru</b> от НКР, со стабильным прогнозом
Уровень листинга	3, Сектор роста, Сектор устойчивого развития

ПАРАМЕТРЫ ДЕЙСТВУЮЩИХ ВЫПУСКОВ ОБЛИГАЦИЙ*					
Облигационный выпуск	4B02-05-71794-H-001P	4B02-03-71794-H-002P	4B02-05-71794-H-002P	4B02-06-71794-H-002P	4B02-07-71794-H 002P
Дата погашения	05.04.2024	26.03.2024	18.11.2025	05.05.2025	02.08.2028
Размер выпуска, млн руб.	6 000	1 500	1 500	2 000	4 000
Срок обращения, лет	5	3	3	2	5
Ставка купона, %	12%	10,50%	14,75%	13%	11-12 купон – 14,50% годовых, 13-60 купон – 13,00% годовых, доходность по оферте 17,2% годовых
Купонный период, месяцев	3	3	3	1	1

## Стратегия устойчивого развития

ESG

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» рассматривает принципы устойчивого развития (ESG) как неотъемлемую часть долгосрочной стратегии Компании и один из ключевых факторов её конкурентоспособности и инвестиционной привлекательности.

Компании присвоен первый ESG-рейтинг на уровне ESG-5 (категория ESG-C) от АКРА, высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления.

**В рамках деятельности в области 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.** Забота о сотрудниках и членах их семей является частью политики Компании, направленной на достижение высоких стандартов качества жизни. Многолетняя социальная деятельность является неотъемлемой частью повседневной жизни и философии Компании.

**Ответственное инвестирование.** Одним из основных направлений является инвестирование в разработанную и утвержденную «Программу РЕ» по реновации и модернизации объектов недвижимости и развитие рынка зеленого строительства в Москве. Зеленое финансирование - выпуск зеленых облигаций направлен на целевое использование зеленых технологий в недвижимости.

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

**Корпоративное управление.** ФПК Гарант-Инвест» развивает систему корпоративного управления как сбалансированную систему взаимоотношений между акционерами, Советом директоров, исполнительными органами, высшими менеджерами и другими заинтересованными лицами, в том числе государственными и местными органами власти.

## Зеленые технологии в недвижимости. Зеленые облигации.

# GREEN BONDS



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

### Основные направления внедрения зеленых технологий:

#### Ресурсоэффективные и сберегающие технологии

- Централизованная система управления энергоресурсами здания
- Регенераторы электрической мощности
- Энергосберегающие стеклопакеты
- Системы рекуперации тепла и др.

#### Управление отходами и выбросами загрязняющих веществ

- Раздельный сбор мусора
- Жироуловители промышленные
- Системы фильтрации и очистки воздуха
- Установка очистки выбросов от оборудования ресторанов и др.

#### Благоустройство и организация комфортной среды

- Использование экоматериалов в дизайне и общественных зонах
- Зеленые крыши и эксплуатируемая кровля
- Зеленые насаждения и ландшафт
- Озеленение внутри многофункциональных и торговых центров и др.

#### Инфраструктура для экологического транспорта

- Инфраструктура для пользователей экологическими видами транспорта
- Зарядка электроавтомобилей
- Велопарковки и велодорожки
- Электроскутеры, самокаты и др.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» - **первый в России эмитент** зеленых облигаций в сфере недвижимости. Уже 2 выпуска были размещены и погашены на Московской Бирже в Секторе устойчивого развития.

Зеленое финансирование привлекается для реализации комплекса зеленых технологий при девелопменте, строительстве и редевелопменте объектов недвижимости. Зеленые облигации АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» соответствуют Принципам зеленых облигаций (Green Bonds Principles, GBP), опубликованным Международной ассоциацией рынков капитала (ICMA) и новым правилам листинга Московской Биржи и нормативных документов ЦБ РФ.

# Новый многофункциональный комплекс WESTMALL



Многофункциональный комплекс WESTMALL расположен в Западном административном округе г. Москвы в районе Очаково-Матвеевское на ул. Лобачевского. В непосредственной близости к комплексу осуществляется массовая жилищная застройка. МФК WESTMALL – это городской центр нового поколения, новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

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

**Тип:** Многофункциональный комплекс

**Формат:** Районный

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

**Общая площадь:** 28 003 м<sup>2</sup>

**Паркинг:** 215 м/м

Строительство нового многофункционального комплекса WESTMALL - это продолжение реализации стратегии устойчивого развития АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест».

# Новый многофункциональный комплекс WESTMALL



## Городской центр нового поколения:

- Новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.
- Минимум классического ритейла (магазинов одежды), максимум общественного питания и сферы услуг.
- Зеленый торговый центр, полный комплекс 62х зеленых технологий в недвижимости.
- Первый районный ТЦ, в котором все технологические зоны и логистика расположены на минус 1 этаже.
- 3 вида питания - фудхолл, фудкорт, рестораны с летними верандами.
- Public place - ярмарки, каток, карусель.
- Парк на крыше.
- Арт-пространство.
- Максимальное количество услуг и товаров повседневного спроса.
- Новейшие архитектурные решения и дизайн.

# Новый многофункциональный комплекс в ЛЮБЕРЦАХ



МФК в Люберцах – центр нового поколения на границе Москвы и Московской области. Комплекс позиционируется как современный Community центр в непосредственной близости от масштабного строительства жилья с ориентацией на покупателей среднего достатка, предпочитающих комфортный досуг и шопинг рядом с домом.

## Проект предусматривает две стадии:

- районный торговый центр / Community центр;
- жилой комплекс, соединенный со зданием торгового центра подземным переходом. Девелопмент жилого комплекса предусматривает участие партнера/инвестора.



**Адрес:** г. Люберцы, ул. Инициативная, около дома 50

**Тип:** районный торговый центр/Community центр;

**Площадь земельного участка:** 2,56 Га

**Площадь здания МФК:** ~ 20 500 кв. м.

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

**127051, г. Москва**

**1-й Колобовский пер., д. 23**

**тел. +7 495 650-90-03**

[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)