



Гарант-Инвест



КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ



Гарант-Инвест

Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» — российский холдинг, эффективно работающий 29 лет на рынке прямых инвестиций и управления активами. ФПК «Гарант-Инвест» владеет более двадцатью предприятиями, осуществляющими деятельность в нескольких сферах: инвестиционная, банковская, девелопмент/редевелопмент и управление коммерческой недвижимостью, сетевой ритейл. ФПК «Гарант-Инвест» ведёт активную социальную и общественную деятельность, последовательно и системно реализует Стратегию устойчивого развития (ESG).



КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» — владелец, девелопер/редевелопер и управляющий коммерческой недвижимостью в Москве. Компания владеет и управляет портфелем современных многофункциональных и торговых центров в Москве, посещаемость которых составляет более 36 миллионов человек в год. В собственность компании входят: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Правский Град», ТРК «Перово Молл», сеть районных торговых центров «Смолл», многофункциональное здание в центре Москвы, девелоперский проект многофункционального комплекса WESTMALL. Компания реализует инвестиционную программу девелопмента/редевелопмента, модернизации, реновации объектов («Программа РЕ»), имеет кредитный рейтинг BBB (RU) от НРА и BBB-(RU) от АКРА, прогноз «Стабильный» и её ценные бумаги торгуются на Московской бирже, в том числе зелёные облигации.

ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС
АЭРОПОРТ


МОСКВОРЕЧЬЕ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС


ТОРГОВО-ДЕЛОВОЙ КОМПЛЕКС
ТУЛЬСКИЙ


Ритейл Парк
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР


КОЛОМЕНСКИЙ
ТОРГОВЫЙ ЦЕНТР


ТОРГОВО-РЕСТОРАННЫЙ КОМПЛЕКС
Правский Град

ПЕРОВО МОЛЛ
ТОРГОВО-РАЗВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС


Смолл
Сеть районных торговых центров

**Гарант-Инвест
Девелопмент**

WESTMALL

РЕ

ESG

PM

**PROP
TECH**

**GREEN
BONDS**

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант–Инвест» сегодня



- 18 реализованных девелоперских проектов
- 2 проекта в стадии реализации (1 девелопмент, 1 редевелопмент)
- 16 объектов недвижимости в собственности
- 95% торговых площадей
- 5% офисных площадей
- 430 арендаторов
- 36 млн посетителей в год
- 11 выпусков биржевых облигаций (5 из которых погашены), включая «зелёные» облигации
- Более 10 тысяч держателей/покупателей облигаций/частных инвесторов

Развитие



ФПК «Гарант–Инвест» продолжает инвестирование в коммерческую недвижимость и девелоперские проекты и рассматривает для приобретения следующие виды недвижимости:

1. Действующие торговые и многофункциональные центры, требующие модернизации.

Месторасположение: Москва и ближайшее Подмосковье, на транспортных узлах (метро, остановки общественного транспорта, МЦК, МЦД) и рядом с жилыми массивами.

Площадь: от 5 до 50 тыс. кв. м

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

Месторасположение: Москва, вблизи станций метро и остановок общественного транспорта, деловые районы, густо населенные жилые кварталы, новостройки высокой степени готовности.

Обязательно наличие пешеходных потоков.

Площадь: от 1 до 5 тыс. кв. м

3. Земельные участки и недостроенные объекты под строительство торговых, многофункциональных центров и жилых комплексов.

Месторасположение: Москва и ближайшее Подмосковье.

Площадь участка: от 1 до 10 га.

Площадь здания: от 20 до 100 тыс. кв. м

Девелопмент, редевелопмент и инвестиции



Основными направлениями деятельности ФПК «Гарант–Инвест» в сфере коммерческой недвижимости являются инвестиции, девелопмент/редевелопмент и управление собственными объектами.

В портфель компании входят: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Православный Град», ТРК «Перово Молл», сеть районных торговых центров «Смолл», ООО «Гарант–Инвест Девелопмент», строящийся многофункциональный комплекс WESTMALL, многофункциональное здание в центре Москвы.

ФПК «Гарант–Инвест» обладает уникальным опытом девелопмента и редевелопмента объектов повышенной сложности. Реализация проек-

тов осуществляется в соответствии с мировыми стандартами и обеспечивает рост вложенных капиталов в среднесрочной и долгосрочной перспективе.

ФПК «Гарант–Инвест» концентрирует усилия на создании объектов, «нацеленных» на успех. Окончательному решению по выбору строительной площадки предшествует глубокий анализ, социальные исследования, изучение перспектив развития конкретного района. Понимание рынка и устойчивые отношения с ритейловыми компаниями, в сочетании с выигрышным расположением, делают возможным создание исключительно успешных объектов.

ООО «Гарант-Инвест Девелопмент» — инвестиционно-девелоперская компания, реализует девелоперские/редевелоперские проекты, выполняет функции Заказчика. Компания выступает партнёром, инвестором и соинвестором в проектах торговой и многофункциональной недвижимости в Московском регионе.

Компания обладает экспертизой и опытом в девелопменте/редевелопменте и проведении реновации объектов, направленной на удовлетворение меняющихся потребностей покупателей и арендаторов, получение дополнительного арендного дохода и повышение арендной стоимости. Весь цикл операций (девелопмент, редевелопмент, приобретение, владение и управление объектами недвижимости) компания «Гарант-Инвест Девелопмент» осуществляет in-house.

Фокус на московский рынок коммерческой недвижимости, как самый привлекательный для b2b и b2c клиентов.

Реализованные девелоперские проекты в Московском регионе

- Торговый комплекс «Галерея Аэропорт» — строительство, собственность и управление
- Торговый центр «Ритейл Парк» — строительство, собственность и управление
- Торговый центр «Коломенский» — строительство, собственность и управление
- Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град» — строительство, собственность и управление
- Торгово-деловой комплекс «Тульский» — строительство, собственность и управление
- Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье» — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, Пролетарский пр-т, 2 — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, ул. Шипиловская, 62А — строительство, собственность и управление
- Магазин шаговой доступности, Черноморский бул., 10 — строительство, собственность и управление
- Магазин шаговой доступности, ул. Бирюлевская, 26 — строительство, собственность и управление
- Магазин шаговой доступности, Борисовский пр-д, 46 — строительство, собственность и управление
- Районный торговый центр, Задонский пр-д., 20 — строительство и инвестиционная продажа
- Районный торговый центр, ул. Борисовские пруды, 10 — строительство и инвестиционная продажа
- Реконструкция особняка, 1-й Колобовский пер., 19 — редевелопмент, собственность и управление
- Районный торговый центр «Красный Маяк» — строительство и инвестиционная продажа
- Районный торговый центр, ул. Липецкая, 2 — строительство и инвестиционная продажа
- Районный торговый центр, Борисовский пр-д, 40А — строительство и инвестиционная продажа
- Торговый центр «Новые Химки» — покупка, редевелопмент и инвестиционная продажа
- Реновация собственных торговых центров (13 объектов за 2018–2022 гг.)
- ТРК «Перово Молл» — покупка, редевелопмент, собственность и управление

Конкурентные преимущества и управление



Уникальное местоположение всех объектов ФПК «Гарант–Инвест»

- в непосредственной близости от станций московского метрополитена
- на крупных автомагистралях и трассах федерального значения
- в шаговой доступности от остановок наземного общественного транспорта
- в районах массовой жилой застройки

Доступность всех объектов для людей с ограниченными возможностями

Социально–ориентированная деятельность

**Многолетний опыт в девелопменте/
редевелопменте и управлении**

**Индивидуальность концепций объектов
недвижимости, обусловленная особенностью
местоположения и инфраструктурой района**

**Долгосрочные отношения с арендаторами —
крупными международными и успешными
российскими брендами.**



Многолетний опыт управления торговыми объектами позволяет ФПК «Гарант–Инвест» создавать торговые пространства, одинаково удобные для посетителей и арендаторов.

Мы создаем комфортную обстановку для досуга и шопинга. Вместе с магазинами и ресторанами многофункциональных и торговых центров обеспечиваем привлекательность для посетителей и покупателей.

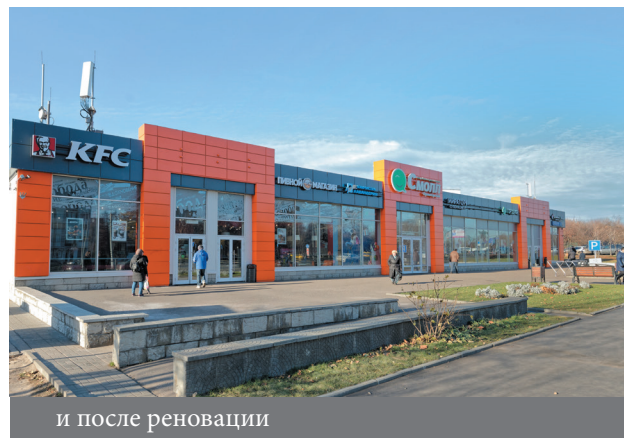
Особое внимание многофункциональные и торговые центры ФПК «Гарант–Инвест» уделяют социальным проектам. Мы заботимся о прилегающей территории, проводим мастер–классы и развлекательные мероприятия, организуем городские и общегосударственные праздники.

Проекты и объекты ФПК «Гарант–Инвест» в сфере коммерческой недвижимости неоднократно удостоивались престижных премий и наград от профессионального сообщества и Правительства Москвы.

Редевелопмент торговой недвижимости



«Смолл Пролетарский» до...



и после реновации

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» реализует «Программу РЕ» — инвестиционную программу по покупке и обновлению несоответствующих современным требованиям торговых объектов Москвы и перевод их в новый, популярный для потребителя формат.

«Программа РЕ» — это большой комплекс мероприятий, куда входит редевелопмент, ребрендинг, рестайлинг, реброкеридж, реинжиниринг, а порой даже реанимация торгового объекта.

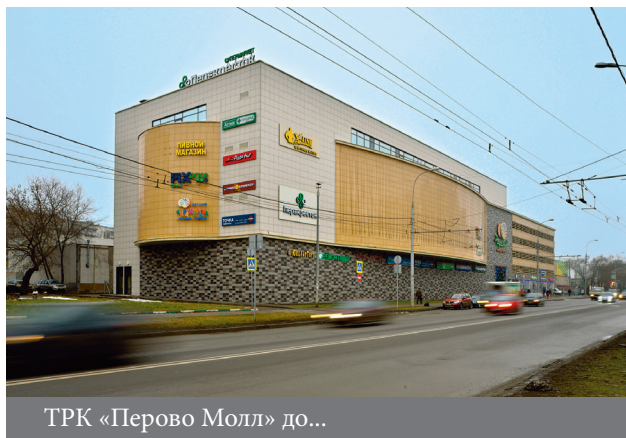
С помощью «Программы РЕ» можно повысить статус multifunctional и торгового центра, увеличить его привлекательность как для арендаторов, так и для посетителей и, соответственно, доходность на вложенные инвестиции.

Для Москвы, города с высоким уровнем конкуренции в коммерческой недвижимости, необходимость регулярного обновления и модернизации очевидна.

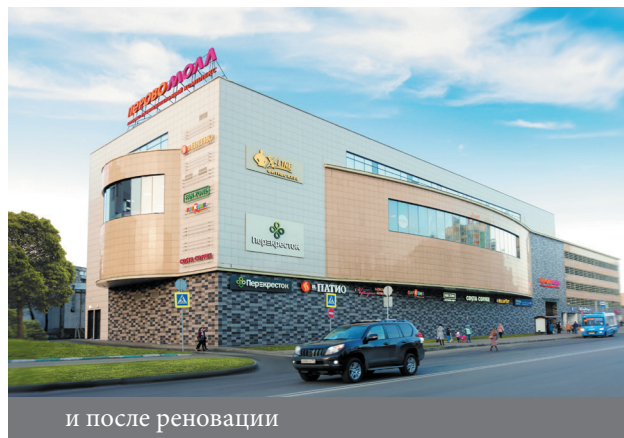
Сейчас значительно снизилась активность девелопмента и строительства новых торговых центров и редевелопмент становится эффективным выходом из сложившейся ситуации — он требует значительно меньших вложений и сроков реализации, а главное, даёт высокую добавленную стоимость, стабильную выручку и посещаемость.

ПРОГРАММА





ТРК «Перово Молл» до...



и после реновации

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом модернизации и реновации собственных и приобретённых объектов без их закрытия для посетителей.

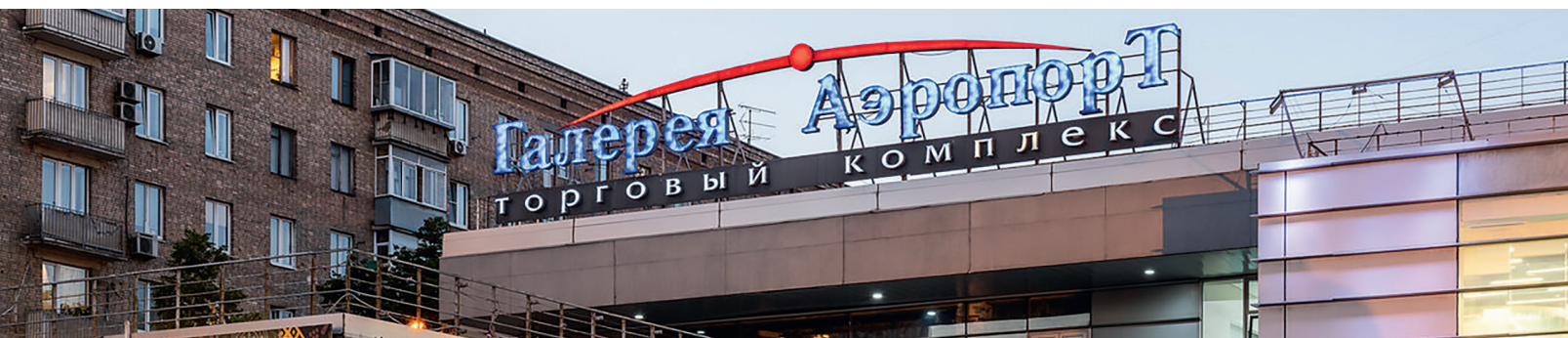
За 2018–2022 гг. ФПК «Гарант-Инвест» реновировала 13 собственных торговых центров. Каждый из них прошел разные виды модернизации, которая в целом была направлена на достижение максимального соответствия требованиям конкретной локации и новым трендам потребительского спроса. В настоящее время ФПК «Гарант-Инвест» продолжает реновацию и модернизацию своих объектов.

Примером успешных проектов ФПК «Гарант-Инвест» покупки и последующего редевелопмента стали ТРК «Перово Молл» и районные торговые центры сети «СМОЛЛ». АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приобрела московский ТЦ «Карамель» (рядом с метро «Перово» и «Новогиреево») и переименовала его в

ТРК «Перово Молл». Уже спустя несколько месяцев был закончен первый этап реновации и модернизации торгового центра, который проходил без закрытия объекта для посетителей и включал в себя переделку фасадов, реинжиниринг, ребрендинг, рестайлинг и ребрендинг, на 2-м этапе была существенно увеличена арендопригодная площадь.

В 2020-2022 гг. ФПК «Гарант-Инвест» провела реновацию и модернизацию еще трёх своих объектов: ТК «Галерея Аэропорт», ТДК «Тульский» и ТРК «Москворечье». В ближайшее время АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» планирует увеличить свой портфель объектов торговой недвижимости за счёт приобретения, как действующих многофункциональных и торговых центров, требующих реновации, так и торговых объектов, пригодных для модернизации и включения их в свою сеть районных торговых центров под брендом «Смолл».

ГАЛЕРЕЯ ТОРГОВЫЙ КОМПЛЕКС АЭРОПОРТ



м. «Аэропорт»

Ленинградский пр-т, 62А

Открыт 24 мая 2003 года

более 70 магазинов

11 кафе и ресторанов

1 супермаркет

Общая площадь: **12 000 кв. м**

Количество торговых уровней: **3**

Парковка: **70 м/м**

Зона обслуживания: **1 300 тыс. чел.**

Посещаемость: **12 млн чел. в год**

Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет «Мираторг»

Рестораны и кафе

«IL Патио», KFC, «Вкусно – и точка»,

«Джон Джоли», «Шоколадница»

Магазин парфюмерии и косметики

«Л'Этуаль»

Книжный магазин «Читай-город»

Банк «Сбер»

Местоположение и доступность

- 20 метров от метро «Аэропорт»
- Ленинградский проспект в сторону дома
- в прямой доступности для 14 маршрутов наземного транспорта
- в зоне массовой жилой застройки

Основные награды

- победитель первой премии «Commercial Real Estate Awards» в номинации «Малый торговый центр»
- победитель конкурса Правительства Москвы «Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства»
- «Лучший действующий торговый центр» в номинации «Малый торговый центр»

www.g-a.ru



м. «Каширская»
Каширское шоссе, 26
Открыт 6 марта 2014 года

80 магазинов
12 ресторанов и кафе
1 супермаркет
1 фитнес центр

Общая площадь: **30 000 кв. м**
Количество торговых уровней: **3**
Парковка: **600 м/м**
Зона обслуживания: **2 366 тыс. чел.**
Посещаемость: **7,5 млн чел. в год**

Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет «**Перекресток**»
Гипермаркет электроники и бытовой техники «**М.Видео**»
Универмаги модной одежды «**Детский мир**», **LC Waikiki**, **Kari**
Семейный развлекательный центр «**Парквик**»
Рестораны и кафе «**Вкусно – и точка**», «**IL Патио**», «**Планета Суши**», «**Шоколадница**», **KFC**, **#FARШ**, **Costa Coffee**

Фитнес-клуб **DDX digital fitness**
Магазин парфюмерии и косметики **Л'Этуаль**

Местоположение и доступность

- 30 метров от метро «Каширская»
- на Каширском шоссе по стороне «работа – дом»
- в зоне прямой доступности для 31 маршрута наземного транспорта
- вблизи массовой жилой застройки и учебных заведений

Награды

- победитель премии «Commercial Real Estate Awards» в номинации «Малый торговый центр»

www.moskvorechije.ru



м. «Тульская»

ул. Большая Тульская, 11

Открыт 22 ноября 2008 года

40 офисных помещений

10 магазинов

7 ресторанов и кафе

Общая площадь: **13 300 кв. м**

Количество офисных уровней: 4

Количество торговых уровней: 2

Парковка: **70 м/м**

Зона обслуживания: **510 тыс. чел.**

Посещаемость: **3 млн чел. в год**

Якорные арендаторы

торговых площадей

Продуктовый минимаркет **SPAR**

Рестораны и кафе

«IL Патио», STARS COFFEE, KFC, «Шикари»,
#FARШ, STAR HIT CAFÉ, ONE PRICE COFFEE

Аптека «Сердце Столицы»

офисных площадей

Elliott Group, LEDVANCE, ATOS,

Estilab Rus, IT MEDIA SERVICE, EQLab

Местоположение и доступность

- 50 метров от метро «Тульская»
- в непосредственной близости от ТТК
- в прямой доступности маршруты наземного транспорта
- в центре административно-делового района Москвы

Награды и сертификаты

- победитель рейтинга РСТЦ в категории mixed-use
- лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства
- экологический сертификат BREEAM

www.tulsky.ru



Варшавское шоссе, 97
Открыт 15 декабря 2005 года

20 магазинов
4 ресторана и кафе
2 гипермаркета

Общая площадь: **47 000 кв. м**
Количество торговых уровней: **2**
Парковка: **1 100 м/м**
Зона обслуживания: **1 700 тыс. чел.**
Посещаемость: **5 млн чел. в год**

Якорные арендаторы

Продуктовый гипермаркет **АШАН Сити**
DIY OBI
Гипермаркет мебели **«Столплит Хоум»**
Универмаги
Adidas Outlet, Familia
Рестораны и кафе
KFC, «IL Патио»
Магазин электроники и бытовой техники **«DNS»**

Местоположение и доступность

- на Варшавском шоссе в 10 минутах езды от МКАД
- в пешей доступности от остановок наземного транспорта и ж/д станции
- бесплатные автобусы от м. «Южная», м. «Чертановская», м. «Пражская»
- вблизи современной массовой жилой застройки

Награды

- специальный приз рейтинга РСТЦ «Лучший проект торгового центра»
- победитель конкурса Правительства Москвы «Лучший реализованный проект года в области инвестиций и строительства»
- победитель конкурса Правительства Москвы «Лучший торговый комплекс Москвы»

www.retail-park.ru



м. «Коломенская»

Проспект Андропова, 23

Открыт 26 мая 2006 года

15 магазинов

2 ресторана и кафе

1 супермаркет

Общая площадь: **3 200 кв. м**

Количество торговых уровней: 2

Парковка: **50 м/м**

Зона обслуживания: **600 тыс. чел.**

Посещаемость: **4,2 млн чел. в год**

Местоположение и доступность

- в 30 метрах от метро «Коломенская»
- в шаговой доступности от остановок наземного транспорта
- в центре массовой жилой застройки

Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет

«Мираторг»

Универмаг парфюмерии и косметики

«Л'Этуаль»

Рестораны и кафе

KFC, Pizza Hut

www.tc-kolomensky.ru



м. «Пражская»
ул. Кировоградская, 24А
Открыт 20 июня 2007 года

Специализированный торговый центр
с ресторанным комплексом
5 ресторанов и кафе, супермаркет

Общая площадь: **3 000 кв. м**
Количество торговых уровней: **3**
Парковка: **50 м/м**
Зона обслуживания: **562 тыс. чел.**
Посещаемость: **1,5 млн чел. в год**

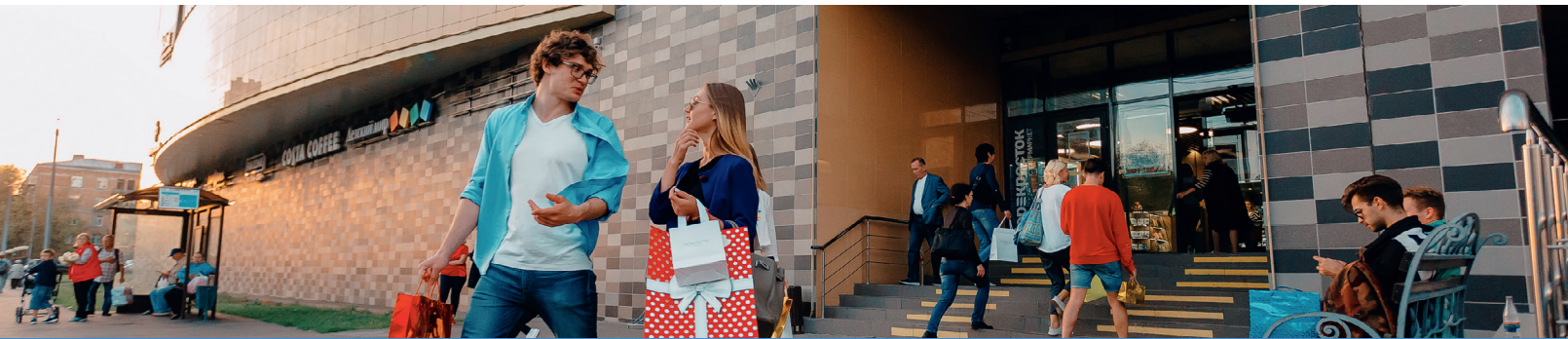
Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет **«Мираторг»**
Ресторан японской кухни **«Якитория»**
Пивной ресторан и караоке–клуб **FAN ZONE**
Ресторан быстрого питания **KFC**
Московская сеть кальянных **«МСК»**

Местоположение и доступность

- в 20 метрах от м. «Пражская»
- в прямой доступности для 20 маршрутов наземного транспорта
- на пересечении улиц Кировоградская и Красного Маяка
- в пешей доступности от Варшавского шоссе
- в центре массовой жилой застройки

www.pragsky-grad.ru



м. «Перово»

ул. Перовская, 61А

Открыт в 2013 году,
реновирован в 2019 году

20 магазинов
5 ресторанов и кафе
1 супермаркет
1 фитнес-клуб

Общая площадь: **13 500 кв. м**

Количество торговых уровней: **3**

Парковка: **80 м/м**

Зона обслуживания: **520 тыс. чел.**

Посещаемость: **2 млн чел. в год**

Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет «**Перекресток**»

Рестораны и кафе

«**IL Патио**», **KFC**, **Pizza Hut**

Семейный развлекательный центр «**Парквик**»

Детский магазин «**Детский Мир**»

Магазин электроники и бытовой техники
«**DNS**»

Универмаг «**Familia**»

Круглосуточный фитнес-клуб **X-Line**

Местоположение и доступность

- рядом со станциями метро «Перово» и «Новогиреево»
- в прямой доступности для 4 маршрутов наземного транспорта
- на первой линии улицы Перовская
- прилегающие оживленные улицы: Кусковская, Полимерная и Новотетерки
- в пешей доступности от ж/д станции «Кусково» и от автостанции «Новогиреево»
- в центре массовой жилой застройки

www.perovomall.ru



Сеть районных торговых центров «Смолл»

Открытие в 2005–2017 гг., реновация в 2018–2022 гг.

Сеть районных торговых центров «Смолл» — это небольшие торговые центры под единым брендом, обеспечивающие жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса в шаговой доступности. В районных торговых центрах располагаются: супермаркеты или экспресс-магазины, рестораны и кафе, аптеки, службы быта, химчистки, магазины повседневных товаров, салоны сотовой связи и различные услуги.

Все объекты сети находятся в удобном месторасположении не только для людей, пользующихся личным и городским общественным транспортом, но и передвигающихся пешком. Торговые центры создают максимально комфортные условия для шопинга и питания жителям рядом с местом проживания.

«Смолл Пролетарский»

Пролетарский пр-т, 2А

«Смолл Шипиловский»

Шипиловская ул., 62А

«Смолл Борисовский»

Борисовский пр-д, 46А

«Смолл Бирюлевский»

Бирюлевская ул., 26А

«Смолл Черноморский»

Черноморский бул., вл. 10

«Смолл Каширский»

Каширское ш., 26Г

Корпоративная социальная ответственность



Корпоративная социальная ответственность — неотъемлемая часть нашей деятельности.

Торговые центры ФПК «Гарант–Инвест» регулярно обеспечивают организацию и содействие в проведении общественных городских мероприятий: праздников, фестивалей, ярмарок.

Предприятия ФПК «Гарант–Инвест» продолжают реализацию Стратегии устойчивого развития, сохраняя имидж социально–ориентированной компании.

Основной целью социально–общественной деятельности является поддержание лояльности, как клиентов, партнеров, инвесторов, посетителей

и покупателей торговых и многофункциональных центров, магазинов и ресторанов ФПК, так и лояльности сотрудников, с учетом сложившейся экономической ситуацией.

Среди наиболее важных целей Компании — улучшение качества жизни горожан в пределах округов, где существуют объекты коммерческой недвижимости нашей Компании. Мы ведем активную социальную деятельность, стремясь максимально увеличить наше положительное воздействие на жителей территорий присутствия наших объектов и свести к минимуму любые потенциальные негативные последствия нашей деятельности. В связи с этим мы реализуем широкий спектр социально-экономических проек-



тов и инициатив: мы проводим благотворительные инициативы, пожертвования, спонсируем социальные мероприятия и реализуем проекты, направленные на улучшение уровня жизни.

Социальные инвестиции Компании вносят существенный вклад в создание благоприятной и комфортной социальной среды в районах расположения объектов и осуществляются на основе принципов прозрачности, открытого диалога и вовлеченности всех заинтересованных сторон: сотрудников, арендаторов, подрядчиков, поставщиков и местных жителей. Мы развиваем социально ориентированную деятельность в различных сферах, включая поддержку социально незащищенных групп населения, проекты

по сохранению культурного наследия, проекты, поддерживающие здоровый образ жизни.

Основные направления социально ориентированной деятельности:

- благотворительность и меценатство;
- здоровье и спорт;
- программы для детей;
- поддержка ветеранов;
- развитие творчества;
- сохранение культурного наследия;
- корпоративная культура.

Наши основные арендаторы:





Гарант-Инвест



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»

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

тел.: +7 (495) 650-90-03

e-mail: cre@com-real.ru

www.com-real.ru www.garant-invest.ru

