



Гарант-Инвест

30
ЛЕТ



КОММЕРЧЕСКАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ



2023



Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» российский холдинг, эффективно работающий в сфере инвестиций и управления активами в течение 30 лет. 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 36,5 миллионов человек в год. В собственность компании входят: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Пражский Град», ТРК «Перово Молл», сеть районных торговых центров «Смолл», многофункциональное здание в центре Москвы, девелоперский проект многофункционального комплекса WESTMALL. Компания реализует инвестиционную программу девелопмента и редевелопмента, модернизации объектов коммерческой недвижимости в Москве. Имеет кредитный рейтинг BBB (RU) от НРА и BBB-(RU) от АКРА и её ценные бумаги торгуются на Московской бирже, в том числе зелёные облигации. АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеет ESG-рейтинг от АКРА с высокой оценкой в области экологии, социальной ответственности и управления.





- 18 реализованных девелоперских проектов
- 7 проектов в стадии реализации (2 – девелопмент, 5 – редевелопмент)
- 16 объектов недвижимости в собственности
- 95% торговых площадей
- 5% офисных площадей
- 430 арендаторов
- 36,5 млн посетителей в год
- 12 выпусков (7 из которых погашены) биржевых облигаций, включая 2 выпуска зелёных облигаций
- Более 13 тысяч держателей/покупателей облигаций/частных инвесторов

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



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 «Пражский 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

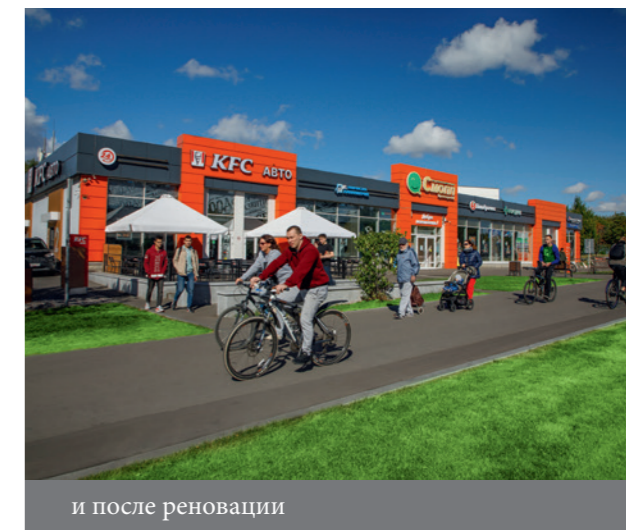
Индивидуальность концепций объектов недвижимости, обусловленная особенностью местоположения и инфраструктурой района

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

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 многофункционального 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



Строительство МФК WESTMALL



Центр нового поколения строится на западе Москвы

ФПК «Гарант-Инвест» строит WESTMALL — многофункциональный центр с парком на крыше, задающий принципиально новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

В чём новизна?

WESTMALL — это community-центр, притягивающий жителей близлежащих районов. Уже не совсем торговый, скорее общественный, досуговый, живой, развивающий, «дружелюбный», рекреационный, семейный центр. Концепция, архитектура, логистика, зелёные технологии олицетворяют новое поколение коммерческой недвижимости.

В чём особенности?

1. Архитектура удачно встроена в городское окружение. WESTMALL вытянут вдоль улицы Лобачевского на 250 метров, не заслоняет вид из окон расположенных рядом жилых домов, а парк на крыше радует глаз жителей. Территория вокруг благоустроена и дышит зеленью. Никакой технической задней части комплекса — здание эстетично с любой стороны. Не перекрывает привычный маршрут для людей — организованы удобные сквозные проходы к общественному транспорту.

2. Акцент — на питании и услугах. Минимум классической торговли, максимум комфортного досуга и сервиса. Рестораны и кафе, фитнес,



бьюти-сервис, оздоровление, барберы, детский досуг, банкинг, бизи-спейс, развлечения, творчество, знания и личностный рост — всё это будет доступно посетителям. Арт-пространство, семейный досуг, детская игровая комната станут полноправными арендаторами. Из магазинов откроются самые необходимые (например, супермаркет). Навигация удобна, а маршруты посетителей оптимальны.

3. Вся логистика — под землёй. Разгрузка автотранспорта, сбор и вывоз мусора и отходов происходят на -1 этаже. Чистый воздух и круглосуточное спокойствие для жителей гарантированы.

4. На крыше — рекреационный парк. Крыша WESTMALL — это уютное экопространство с газонами, качелями, террасами летних кафе, воркаутом и беговой дорожкой. Настоящий мини-парк для всех желающих.



5. Экология — на высоте. Разработанный в ФПК «Гарант-Инвест» собственный реестр «62 зелёные технологии в недвижимости» будет полностью внедрён в МФК WESTMALL, что существенно улучшит экологическую обстановку внутри центра и вокруг него. При строительстве и отделке МФК WESTMALL используются экологические материалы, в инженерных системах — энергосберегающее оборудование.

6. Учтены тенденции урбанистики. Москва стремительно меняется. Житель современного мегаполиса выбирает чистый воздух, здоровую еду, гармоничный образ жизни, передвижение на велосипеде или самокате. Он предпочитает жить в «15-минутном городе» — когда всё необходимое находится в его районе на расстоянии нескольких минут, и нет необходимости тратить время на поездки в пробках.



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

Общая площадь: 30 000 кв. м
Количество торговых уровней: 3
Парковка: 600 м/м
Зона обслуживания: 2 366 тыс. чел.
Посещаемость: 6 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

80 магазинов
12 ресторанов и кафе
1 супермаркет
1 фитнес центр

Фитнес-клуб DDX

Магазин парфюмерии и косметики Л'Этуаль»

Местоположение и доступность

- 30 метров от метро «Каширская» (1 марта 2023 года состоялось открытие станции «Каширская» Большой кольцевой линии)
- 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
9 магазинов
10 ресторанов и кафе

Варшавское шоссе, 97
Открыт 15 декабря 2005 года

20 магазинов
4 ресторана и кафе
2 гипермаркета

Общая площадь: **13 300 кв. м**
Количество офисных уровней: 4
Количество торговых уровней: 2
Парковка: **70 м/м**
Зона обслуживания: **510 тыс. чел.**
Посещаемость: **2,5 млн чел. в год**

Якорные арендаторы
торговых площадей

Продуктовый супермаркет **SPAR**
Рестораны и кафе «**IL Патио**», **STARS COFFEE**,
KFC, «**Шикари**», **#FARШ**, **STAR HIT CAFÉ**,
ONE PRICE COFFEE, **Bodro Coffe**
Аптека «**Сердце Столицы**»

офисных площадей

Elliott Group, **LEDVANCE**, **AUXO**,
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

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

Якорные арендаторы

Продуктовый гипермаркет **АШАН Сити**
DIY OBI
Гипермаркет мебели «**Столплит Хоум**»
Универмаг **Familia**
Рестораны и кафе
KFC, «**IL Патио**»

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 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

Общая площадь: **3 000 кв. м**
Количество торговых уровней: **3**
Парковка: **50 м/м**
Зона обслуживания: **562 тыс. чел.**
Посещаемость: **2 млн чел. в год**

Якорные арендаторы

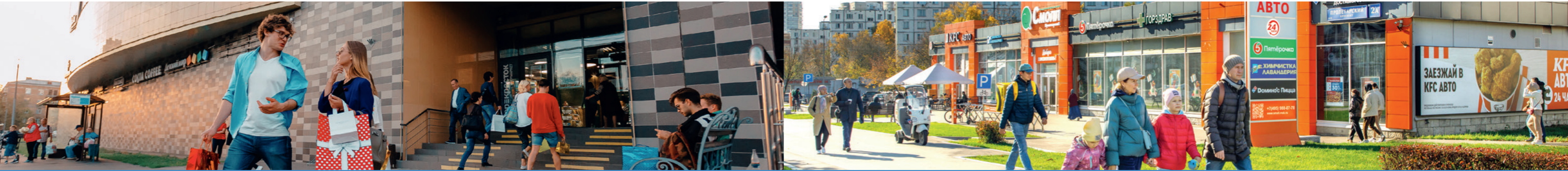
Продуктовый супермаркет «Мираторг»
Ресторан японской кухни «Якитория»
Пивной ресторан и караоке-клуб FAN ZONE
Ресторан быстрого питания KFC
Московская сеть кальянных «МСК»

www.pragsky-grad.ru

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

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



м. «Перово»

ул. Перовская, 61А
Открыт в 2013 году,
реновирован в 2019 году

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

Сеть районных торговых центров «Смолл»

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

Общая площадь: **13 500 кв. м**
Количество торговых уровней: **3**
Парковка: **80 м/м**
Зона обслуживания: **520 тыс. чел.**
Посещаемость: **3 млн чел. в год**

Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет «**Перекресток**»
Рестораны и кафе
«**IL Патио**», **KFC**, **Coffee Combo**
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

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

30
лет



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

тел.: +7 (495) 650-90-03

е-mail: cre@com-real.ru

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

