



Гарант-Инвест



КОММЕРЧЕСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ



## Гарант-Инвест

Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест» основана в 1993 году и объединяет более двадцати предприятий, осуществляющих деятельность в нескольких сферах: инвестиционная, банковская, девелопмент и управление коммерческой недвижимостью, сетевой ритейл.

ФПК «Гарант-Инвест» ведет активную социальную и общественную деятельность, является обладателем престижных наград и премий.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выступает инвестором и управляющей компанией в девелоперских проектах, приобретает торговые, многофункциональные центры и объекты street-retail в Московском регионе. Облигации компании торгуются на Московской бирже, кредитный рейтинг BVB+(АКРА).



## КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

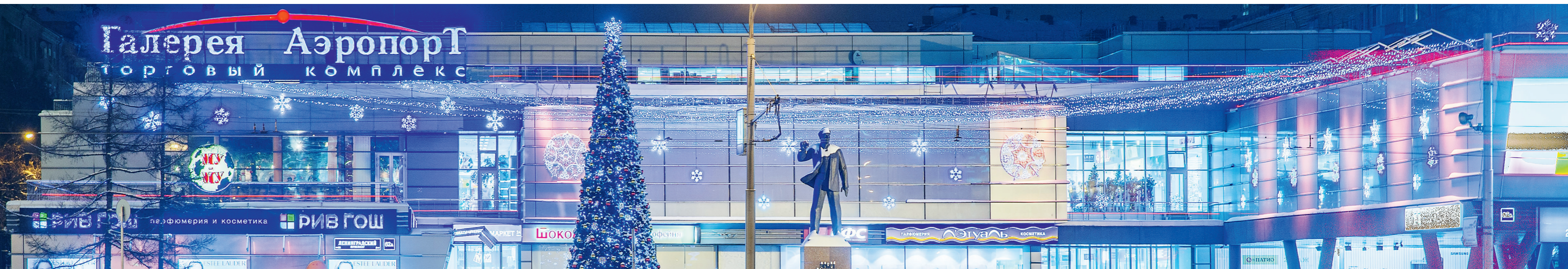
«Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем коммерческой недвижимости и реализует качественные девелоперские проекты.

В портфель компании входят: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Пражский Град», ТРК «Перово Молл», сеть торговых центров «Смолл», объекты street retail и ООО «Гарант-Инвест Девелопмент».

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» выступает инвестором и управляющей компанией в девелоперских проектах, приобретает торговые, многофункциональные центры и объекты street-retail в Московском регионе.







- 18 реализованных девелоперских проектов
- 19 объектов недвижимости в собственности
- 12 действующих торговых центров
- 95% торговых площадей
- 5% офисных площадей
- более 430 арендаторов
- более 36,7 млн. посетителей в год

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

**1. Действующие торговые центры в Москве, требующие реновации.**

Месторасположение: Москва, на оживленных магистралях и с большой долей пешеходных потоков, вблизи станций метро, остановок общественного транспорта, «дорога домой», «привычные места для покупок», в жилых районах массовой застройки.

Площадь: от 5 до 50 тыс. кв. м

**2. Торговые объекты в Москве для модернизации и включения в сеть районных торговых центров «Смолл» — отдельно стоящие здания и встроенно–пристроенные объекты.**

Месторасположение: Москва, оживленные магистрали и улицы, обязательно наличие пешеходных потоков, вблизи станций метро, остановок общественного транспорта, деловые районы, густо населенные жилые кварталы, новостройки высокой степени готовности.

Площадь: от 1 до 5 тыс. кв. м





Основными направлениями деятельности ФПК «Гарант-Инвест» в сфере коммерческой недвижимости являются инвестиции, девелопмент 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».

ФПК «Гарант-Инвест» обладает уникальным опытом девелопмента и редевелопмента объектов повышенной сложности. Реализация проектов 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» — девелоперская компания, реализует и управляет девелоперскими и редевелоперскими проектами, выполняет функции заказчика. Компания выступает партнером, инвестором и соинвестором в коммерческих проектах в Москве и регионах России.

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



## 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 и управлении

Индивидуальность функциональных концепций, 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.

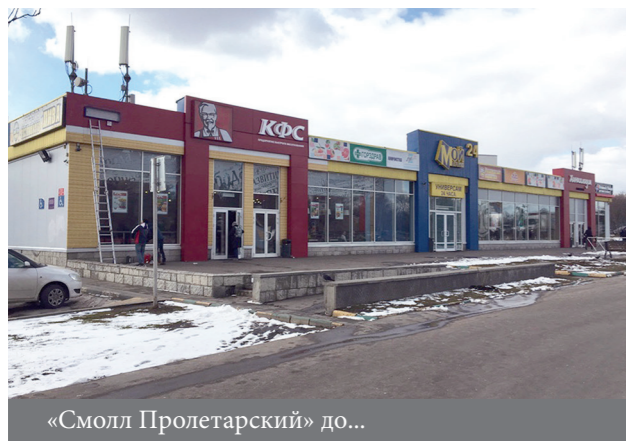
Мы создаем комфортную обстановку для шопинга и вместе с магазинами и ресторанами торговых центров обеспечиваем привлекательность для посетителей и покупателей.

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

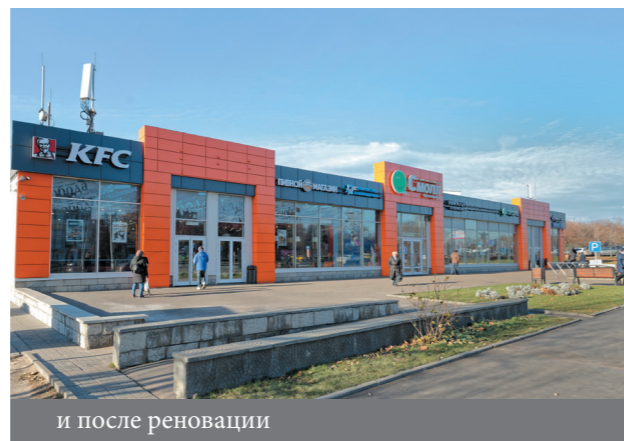
Проекты ФПК «Гарант-Инвест» в сфере коммерческой недвижимости неоднократно удостоивались престижных премий и наград от профессионального сообщества и Правительства Москвы.



## Редевелопмент торговой недвижимости



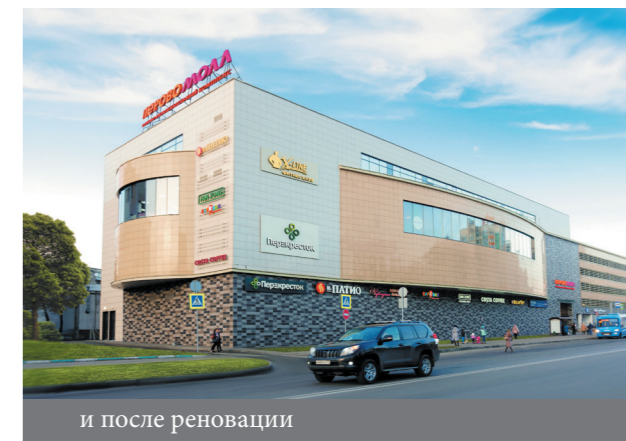
«Смолл Пролетарский» до...



и после реновации



ТРК «Перово Молл» 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 торгового центра и увеличить его привлекательность как для арендаторов, так и для посетителей и, соответственно, доходность на вложенные инвестиции.

Для Москвы, города с высоким уровнем конкуренции в торговой недвижимости, необходимость перемен на этом рынке очевидна.

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

### ПРОГРАММА



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

За лето–осень 2018 года ФПК «Гарант-Инвест» реновировала 9 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.

Примером успешного проекта ФПК «Гарант-Инвест» покупки и редевелопмента стал ТРК «Перово Молл». АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» в конце декабря 2017 года приобрела московский ТЦ «Карамель» (рядом с метро «Перово» и «Новогиреево») и

переименовала его в ТРК «Перово Молл». Уже спустя два с половиной месяца, в марте 2018 года был закончен первый этап реновации и модернизации торгового центра, который проходил без закрытия объекта для посетителей и включал в себя перedelку фасадов, реинжиниринг, реброкеридж, рестайлинг и ребрендинг.

В ближайшее время АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» планирует увеличить свой портфель объектов торговой недвижимости за счет приобретения, как действующих торговых центров, требующих реновации, так и торговых объектов, пригодных для модернизации и включения их в свою сеть районных торговых центров под брендом «Смолл».





### м. «Аэропорт»

Ленинградский пр-т, 62А  
Открыт 24 мая 2003 г.

более 60 магазинов  
9 кафе и ресторанов

Общая площадь: **12 000 кв. м**  
Количество торговых уровней: **3**  
Парковка: **70 м/м**  
Зона обслуживания: **1 280 тыс. чел.**  
Посещаемость: **12 млн. чел. в год**

#### Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет «Мираторг»  
Рестораны и кафе  
«IL Патио», «Му-Му», BURGER KING, KFC,  
McDonald's  
Универмаги парфюмерии и косметики  
«РИВ ГОШ», «Л'Этуаль»  
Книжный магазин «Читай-город»

#### 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](http://www.g-a.ru)

### м. «Каширская»

Каширское шоссе, 26  
Открыт 6 марта 2014 г.

100 магазинов  
15 ресторанов и кафе

Общая площадь: **30 000 кв. м**  
Количество торговых уровней: **3**  
Парковка: **600 м/м**  
Зона обслуживания: **2 366 тыс. чел.**  
Посещаемость: **8 млн. чел. в год**

#### Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет «Перекресток»  
Гипермаркет электроники и бытовой техники «М.Видео»  
Универмаги модной одежды  
H&M, Reserved, «Детский мир», LC Waikiki  
Семейный развлекательный центр «Парквик»  
Рестораны и кафе  
McDonald's, «IL Патио», «Планета Суши»,  
«Шоколадница», KFC, BURGER KING,  
#FAPШ, Costa Coffee

#### 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.москворечье.рф](http://www.москворечье.рф)





### м. «Тул'sкая»

ул. Большая Тул'sкая, 11  
Открыт 22 ноября 2008 г.

20 офисных лотов  
15 магазинов  
8 ресторанов и кафе

Общая площадь: **13 300 кв. м**  
Общее количество уровней: **6**  
Количество торговых уровней: **2**  
Парковка: **300 м/м**  
Зона обслуживания: **510 тыс. чел.**  
Посещаемость: **3 млн. чел. в год**

#### Якорные арендаторы

##### торговых площадей

Продуктовый минимаркет «М Экспресс»  
Рестораны и кафе  
«Грабли», «IL Патио», Starbucks, PRIME,  
«Шикари», FAN ZONE, #FAPИИ

##### офисных площадей

Panasonic, Infobip, Elliott Group, LEDVANCE

#### Местоположение и доступность

- 50 метров от метро «Тул'sкая»
- в непосредственной близости от ТТК
- в прямой доступности для 18 маршрутов наземного транспорта
- в центре административно-делового района Москвы

#### Награды

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

[www.tulsky.ru](http://www.tulsky.ru)

Варшавское шоссе, 97  
Открыт 15 декабря 2005 г.

Общая площадь: **47 000 кв. м**  
Количество торговых уровней: **2**  
Парковка: **1 100 м/м**  
Зона обслуживания: **1 700 тыс. чел.**  
Посещаемость: **6 млн. чел. в год**

#### Якорные арендаторы

Продуктовый гипермаркет  
**АШАН Сити**  
DIY **ОВИ**  
Гипермаркет мебели  
«Столлит Хоум»  
Универмаги  
**Adidas Outlet, Sport Point, Familia**  
Рестораны и кафе  
**McDonald's, KFC, «IL Патио», BURGER KING**

20 магазинов  
6 ресторанов и кафе

#### 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](http://www.retail-park.ru)





### м. «Коломенская»

Проспект Андропова, 23  
Открыт 26 мая 2006 г.

20 магазинов  
3 ресторана и кафе

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](http://www.tc-kolomensky.ru)



### м. «Пражская»

ул. Кировоградская, 24А  
Открыт 20 июня 2007 г.

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**

#### Местоположение и доступность

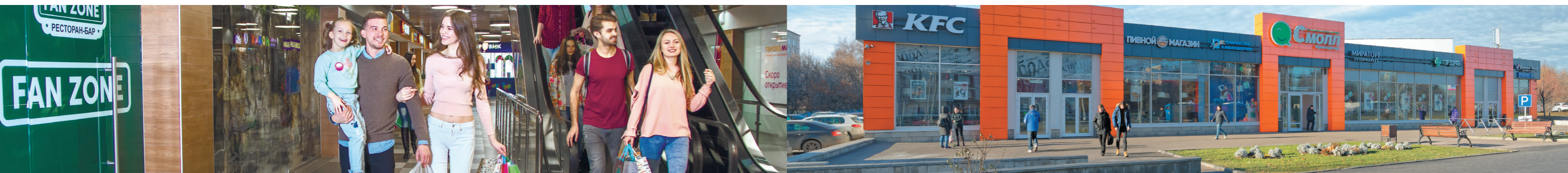
- в 20 метрах от м. «Пражская»
- в прямой доступности для 20 маршрутов наземного транспорта
- на пересечении улиц Кировоградская и Красного Маяка
- в пешей доступности от Варшавского шоссе
- в центре массовой жилой застройки

#### Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет **«Мираторг»**  
Ресторан японской кухни **«Якитория»**  
Чешский пивной ресторан **FAN ZONE**  
Караоке-клуб **FAN ZONE**  
Рестораны быстрого питания  
**KFC, BURGER KING**

[www.pragsky-grad.ru](http://www.pragsky-grad.ru)





## м. «Перово»

ул. Перовская, 61А

Открыт в 2010 г., реновирован в 2018 г.

25 магазинов

5 ресторанов и кафе

Сеть районных торговых центров «Смолл»

Общая площадь: **13 500 кв. м**

Количество торговых уровней: **3**

Парковка: **95 м/м**

Зона обслуживания: **520 тыс. чел.**

Посещаемость: **2 млн. чел. в год**

### Якорные арендаторы

Продуктовый супермаркет «**Перекресток**»

Рестораны и кафе

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

Семейный развлекательный центр «**Парквик**»

Детский магазин «**Детский Мир**»

### 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: Кусовская, Полимерная и Новотетерки
- в пешей доступности от ж/д станции «Кусково» и от автостанции «Новогиреево»
- в центре массовой жилой застройки

[www.perovomall.ru](http://www.perovomall.ru)

Сеть районных торговых центров «Смолл» — это небольшие торговые центры с единым брендом, представляющие возможность приобрести все необходимое в комфортных условиях рядом с домом. Такие центры, как правило, расположены в густонаселенных микрорайонах, районах новостроек, на основных магистралях, рядом со станциями метро и остановками общественного транспорта.

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 различных районов Москвы, предоставляя возможность сэкономить время на длительные поездки на шоппинг или ресторан.

### РТЦ «Смолл Пролетарский»

Пролетарский пр-т, 2А

### РТЦ «Смолл Шипиловский»

Шипиловская ул., 62А

### РТЦ «Смолл Борисовский»

Борисовский пр-д, 46А

### РТЦ «Смолл Бирюлевский»

Бирюлевская ул., 26А

### РТЦ «Смолл Черноморский»

Черноморский бул., вл. 10

### РТЦ «Красный Маяк»

ул. Красного Маяка, 15

### РТЦ «Смолл Каширский» (в управлении)

Каширское ш., 26Г

В районных торговых центрах располагаются супермаркет, рестораны и кафе, аптека, дом быта, химчистка, магазины косметики, бытовой химии, салоны сотовой связи и другие услуги.

[www.small.msk.ru](http://www.small.msk.ru)





ФПК «Гарант–Инвест» заботится о ветеранах войны и труда, и это не только финансовая и материальная помощь.

Торговые центры ФПК «Гарант–Инвест» постоянно сотрудничают с несколькими Советами Ветеранов.

Доброй традицией стали праздничные мероприятия для ветеранов в наших торговых центрах и магазинах. Для ветеранов Великой Отечественной Войны ко Дню Победы предприятия ФПК «Гарант–Инвест» проводят торжественные концерты и организуют тематические праздничные программы и театральные постановки, посвященные воинскому Подвигу в дни Великой Отечественной Войны. Также ежегодно отмечаются Дни воинской славы.

Различные социальные программы посвящены детям. ФПК «Гарант–Инвест» является спонсором и организатором детских спортивных клубов, юношеских соревнований, фестивалей детского творчества, оказывает материальную, финансовую и организаторскую помощь детским приютам.

Торговые центры и магазины ФПК «Гарант–Инвест» регулярно проводят детские тематические праздники, мастер–классы и развлекательные программы. Мероприятия неизменно собирают большое количество юных жителей столицы, которые активно принимают в них участие и делятся своими талантами и успехами.

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

Реализация программ по благоустройству — также одно из важных направлений деятельности ФПК «Гарант–Инвест». Рядом с торговыми центрами и магазинами мы строим детские площадки, обустроиваем скверы, создаем современный благоустроенный ландшафт.

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

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

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

тел.: +7 (495) 650-90-03, факс: +7 (495) 650-33-54

e-mail: [cre@com-real.ru](mailto:cre@com-real.ru)

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