# Операционные и финансовые результаты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за первое полугодие 2021 г.

**АО** «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет портфелем современных многофункциональных и торговых центров в Москве. 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 и девелоперский проект многофункционального комплекса «WEST MALL».

16
Объектов в собственности

1 412 млн. руб.

Выручка за первое полугодие 2021 г.

**27,7** млрд. руб. Стоимость портфеля недвижимости

BBB | ru | Кредитный рейтинг НРА

**18** 

Реализованных проектов

4,33 %

Составила вакантность в ТЦ Компании на 30.06.21.

**62** 

Зеленые технологии применяет Компания в недвижимости

BBB - (RU)

Кредитный рейтинг АКРА

### Макроэкономические показатели развития

Потребительская активность в целом достигла уровня до начала пандемии, о чем свидетельствует динамика розничного товарооборота в I кв. 2021г., а также в мае и июне 2021г. – рост показателя составил 3,5%, 4,2% и 4,6% по отношению к аналогичному периоду 2019г. соответственно.

Потребительский спрос поддерживается преимущественно кредитованием: рост розничных кредитов ускорился до 21,9% г./г. в мае (против + 15,3% г./ г. в декабре 2020г.).

Реальные располагаемые доходы находятся в отрицательной зоне, изменение показателя составило - 0,8% по отношению к I кв. 2019г.

Восстановление экономики России к докризисному уровню ожидается к 2023г.

### Основные макроэкономические показатели РФ, изменение в %, год к году

Показатель	2019	2020	2021∏	2022∏	2023∏	2024∏
ВВП	2,0	-3,0	3,3	2,5	1,7	1,6
Розничный товарооборот	1,9	-8,5	3,4	4,4	3,1	1,9
Потребительские расходы	3,1	-8,5	3,3	5,0	2,7	2,4
Курс доллара США к рублю	64,7	72,1	74,3	74,0	74,7	76,8

Источник: Обзор рынка торговой недвижимости Москвы 1 полугодие 2021г., CBRE

Объем инвестиций в недвижимость России по итогам 1 полугодия 2021 года увеличился на 50% и составил 188 млрд руб. против 125 млрд руб. в января-июне 2020 года. Рост по сравнению со значением в 1 полугодии 2019 года (94 млрд руб.) еще более существенный – в 2 раза.

Доля рынка Москвы по итогам 1 полугодия 2021 года составила 58% объема инвестиций, тогда как в 1 полугодии 2020 года доля столицы была на уровне 88%, а по итогам 2020 года – 82%.

### Обзор рынка торговой недвижимости

В І полугодии 2021г. в Москве открылось 65,5 тыс. кв.м торговых площадей — ТРЦ «Гравитация», «Флотилия», «Прайм Плаза» и районный центр «Саяны» от ADG Group. До конца года ожидается открытие около 280 тыс. кв.м торговых площадей. Таким образом, объем нового ввода по итогам 2021г. может составить 348 тыс. кв.м. торговых площадей, что превысит уровень 2020г. на 46%.



Источник: 1 квартал 2021г. Торговая недвижимость, Торговые центры Россия | Москва, Colliers

Уровень вакантности снизился до 10,5% (-0,2 п. п.) на фоне оживления рынка из-за снятия многих ограничительных мер, что способствовало активизации офлайн-деятельности игроков и увеличению трафика в торговых центрах Московского региона.

### 3 ключевые тенденции:

### • Форматы «у дома» как точка притяжения

Пандемия дала импульс к развитию магазинов и сервисов в шаговой доступности от дома.

### • Забота о себе

Тренд на здоровый образ жизни побудил ритейлеров и управляющие компании внедрять и создавать продукты, новые форматы заведений общепита, торговые комплексы и фитнес-центры для популяризации здорового образа жизни.

### • «Зеленая» экономика для ритейла

Воплощение экологических идей во внешней архитектуре и внутреннем дизайне проектов находит всё больший отклик. Торговые центры начали снижать экологический след объектов, привлекать внимание жителей города, администрации и других социально-значимых организаций города к теме экологизации жизни.

# Финансовые результаты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант –Инвест»» по МСФО

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест», несмотря на влияние, оказываемое очередной волной пандемии на деловую активность, продолжило устойчивое развитие и все основные показатели его деятельности выросли по сравнению с докризисным периодом. Компания стремится обеспечить рост арендного дохода на основе устойчивых многолетних партнерских отношений с арендаторами, максимального заполнения арендопригодных площадей, увеличения точек островной торговли, обновления помещений и расширения портфеля инвестиционной недвижимости за счет приобретения новых объектов в рамках «Программы PE» и новых девелоперских проектов, в частности, строительства МФК «West Mall».

### Основные финансовые показатели за І полугодие

	1-е пол.	1-е пол.	Изменение
	2021 г	2020 г.	%
Выручка от аренды, млн. руб.	1 412	1 141	+24
EBITDA, млн. руб	1 424	857	+66
Чистый долг, млн. руб.	24 665	22 188	+11
Чистые активы, млн. руб.	11 159	10 120	+10
Стоимость инвест. недвижимости, млн. руб.	27 724	26 541	+5
Чистый долг/ЕВІТDА (в годовом исчислении)	8,7	12,9	-33
ЕВІТDА/Проценты	1,3	0,9	+44

По причине сезонности основные сравнения финансовых и операционных параметров Компания проводит по сопоставимым периодам текущего и предыдущих годов.

Выручка Компании показала существенный рост (+24%) относительно аналогичного параметра первого полугодия 2020г., полностью восстановившись после коронакризиса. Наибольший рост продемонстрировала выручка ТРК «Москворечье» (+47%), ТРК «Перово МОЛЛ» (+41%) и ТК «Галерея Аэропорт» (+28%).

Чистый долг планово увеличился вследствие реализации утвержденной Инвестиционной программы, включающей модернизацию и реновацию существующих центров и строительство нового многофункционального комплекса «West Mall» на западе Москвы (совокупный объем инвестиций, вложенных в этот проект, превысил 1 млрд. руб.).

Показатель EBITDA рассчитывается консервативным методом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности. При расчете EBITDA Компания включает в нее, в том числе, доходы от своих финансовых активов.

На фоне восстановления основных операционных показателей Компании параметр EBITDA продемонстрировал впечатляющий рост, увеличившись на 66% относительно первого полугодия прошлого года.

По сравнению с первым полугодием 2020г. Компания продемонстрировала рост арендной выручки (+24%) и доходов от финансовых активов (+68%), а также сокращение общехозяйственных расходов (-10%), что и обусловило рост ЕВІТОА. Данная положительная динамика явилась следствием усилий, предпринятых менеджментом Компании по преодолению последствий коронакризиса, оказавших ощутимое негативное воздействие на ее бизнес.

### Активы Компании

В структуре активов Компании преобладают внеоборотные активы, которые на 77% состоят из инвестиционной собственности, дважды в год оцениваемой независимыми оценщиками, а также силами аналитиков самой Компании. Оценка производится доходным методом.

	Справедливая стоимость,			
Наименование объекта	млн. руб.			
	2020	2021		
	1-е п/годие	1-е п/годие		
ТК «Галерея Аэропорт»	7 779	7 991		
ТРЦ «Москворечье»	6 546	6 657		
ТЦ «Ритейл Парк»	3 957	4 061		
ТДК «Тульский»	3 249	3 344		
ТЦ «Коломенский»	1 581	1 587		
ТРК «Пражский Град»	749	714		
ТРЦ «ПЕРОВО МОЛЛ»	975	1 091		
СРТЦ «Смолл	1 390	1 294		
Офисный центр	105	133		
Колобовский	105			
Девелоперский проект	200	852		
«West Mall»	208			
ИТОГО инвестиционная				
собственность	26 541	27 724		

Стоимость собственности инвестиционной ПО сравнению с прошлым годом выросла на 1 183 млн руб., или 5%, прежде всего, за счет роста справедливой объектов. В рыночной стоимости частности, существенно увеличил свою рыночную стоимость новый девелоперский проект Компании, связанный со строительством МФК «West Mall», превратившись за этот период из права аренды на земельный участок в строительную площадку с практически полным комплектом разрешительных документов на строительство.

### Соотношение Чистый долг/EBITDA

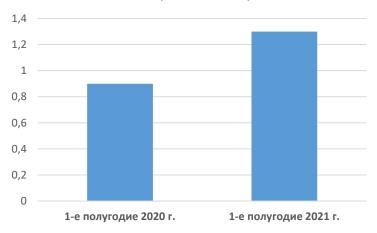
На конец первого полугодия 2021г. показатель Чистый долг/ЕВІТДА снизился до 8,7 (в годовом исчислении) или на 33% по сравнению с серединой предыдущего года. Данный параметр планомерно снижается уже в течение нескольких отчетных периодов – на конец 2020 г. он был равен 9,5, а на конец 2019г – 10,1. Это, прежде всего, является следствием роста ЕВІТДА, что в свою очередь объясняется ростом выручки от основной деятельности Компании, а также ее прочих доходов в операционных сочетании снижением co И общехозяйственных затрат, явившемся результатом мероприятий, проведенных оптимизационных менеджментом Компании за время коронакризиса.

# Чистый долг/ЕВІТDА 14 12 10 8 6 4 2 0 1-е полугодие 2020 г. 1-е полугодие 2021 г.

### Соотношение ЕВІТОА/Проценты к уплате

Коэффициент покрытия (ЕВІТDА/Проценты к уплате) отражает превышение ЕВІТDА над суммой процентов по кредитам и купонов по облигациям и характеризует устойчивость финансового положения и способность Компании обслуживать долг. На 30.06.21 этот показатель вырос до 1,3 (0,9 на 30.06.20), что также является следствием роста ЕВІТDА. Соотношение ЕВІТDА/Проценты к уплате также как и предыдущий параметр демонстрирует устойчивую положительную динамику: по итогам прошлого года он был равен 1,2, а результатом 2019г. был показатель 1,1.

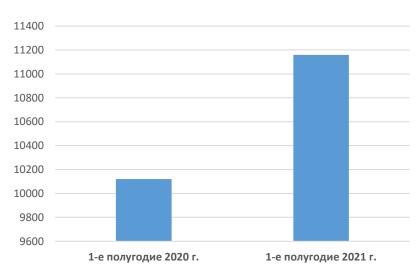




### Чистые активы

Чистые активы компании выросли на 10 %: с 10 120 млн. руб. по состоянию на 30 июня 2020 года до 11 159 млн. руб. по состоянию на 30 июня 2021 года. Рост данного показателя объясняется, прежде всего, полученной Компанией за указанный период чистой прибылью. Динамика показателя прибыли (в первом полугодии 2020г. был получен чистый убыток в 736 млн. руб. а в первом полугодии 2021г. - чистая прибыль в 162 млн. руб.) говорит о способности Компании оперативно реагировать на внешние вызовы, подстраиваясь под быстро меняющиеся обстоятельства и продолжая эффективно управлять собственными средствами.

### Чистые активы



### Операционные результаты

### Сданные площади

Работа по привлечению новых арендаторов - работа постоянная. Она состоит и из ротации наших существующих арендаторов, и из привлечения новых для ФПК «Гарант-Инвест» брендов. Кроме этого мы даем существенные преимущества арендаторам с агрессивной рекламой, реализующим «зелёные» технологии, эко— и биотовары, а также арт—галереям и медиа—концептам.

За 1 полугодие 2021г. было сдано 6 154,94 кв.м. площади, подписаны договоры с 19 новыми арендаторами. Основные профили арендаторов, которые заключали договоры аренды и имели возможность к развитию - это кафе, аптеки, ІТ–компании, услуги, интернет-магазины и маркетплейсы и в небольшом объеме товары категории «одежда и обувь». «Новыми лицами» в 1 полугодие 2021 года в Торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» стали: цифровой фитнес-клуб DDX fitness, The Men's club, Coral Travel, Эколавка Травница, Андерсон, Yandex. Market, DJU.L, Доктор Столетов и другие.

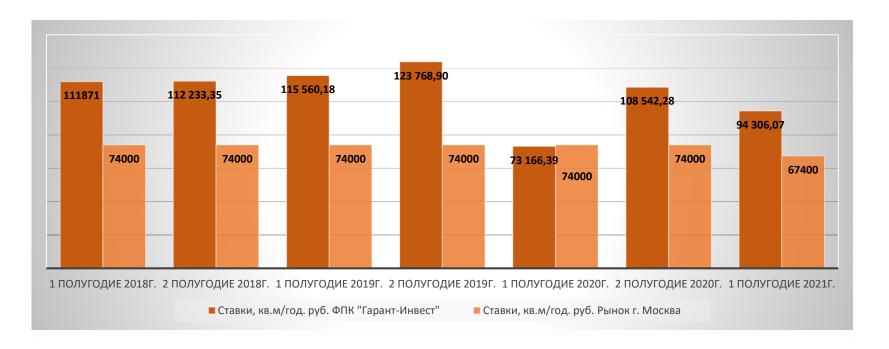
Кроме этого Estenity Lab Rus, Зарплата.РУ, Веломай, IT компания МАРФАТЕХ, а также международный лидер в области цифровой трансформации ООО «Атос АйТи Солюшенс энд Сервисез» (Atos) разместили свои офисы в ТДК «Тульский».

### Арендные ставки

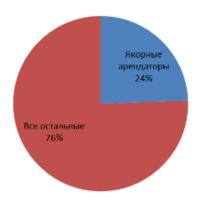
Выигрышное расположение торговых центров Компании и качество пропертименеджмента позволяют удерживать арендные ставки существенно выше средних по рынку, о чем свидетельствует сравнение величин средней арендной ставки по портфелю Компании и по рынку в целом.

### Сравнение средних ставок по Москве и ставок по портфелю Компании

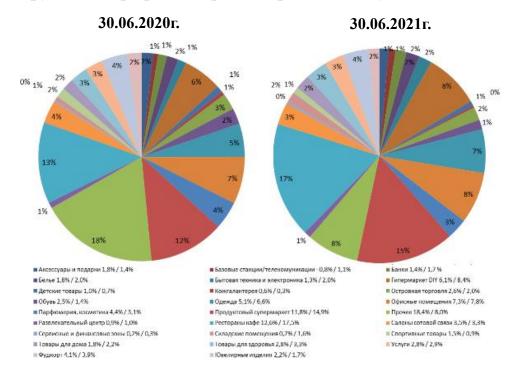
Ставки приводятся в рублях без учета НДС и операционных расходов для стандартного магазина арендуемой площадью до 100 кв.м, расположенному на первом этаже торговой галереи.



### Соотношение выручки якорных арендаторов к остальным на 30.06.2021



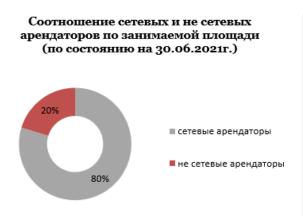
### Выручка по профилям арендаторов за 1 полугодие 2020г. и 2021г.

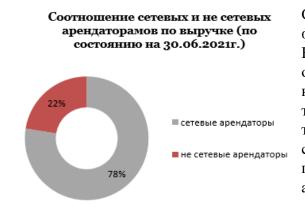


Одним преимуществ Компании является низкая зависимость 0Tякорных арендаторов, отдельных секторов/профилей ритейла, высокая диверсификация (26 разных профилей) арендаторов, что обеспечивает низкий уровень операционного риска. Таким образом всего 24% выручки приходится на якорных арендаторов.

Менеджмент Компании целенаправленно увеличивает долю обшественного питания и сферы услуг. При сравнении 1 полугодия 2020г. и 1 полугодия 2021г. приходящаяся на них доля выручки совокупно увеличилась на 5,8% и продолжает показывать высокую динамику. Кроме этого мы видим существенный рост выручки в профиле «Продуктовый супермаркет», гле выручка в 1 полугодии 2020г. составила **11,8%**, а в 1 полугодии 2021г. - **14,9%**.

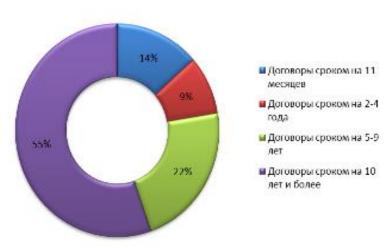
### Соотношение сетевых и не сетевых арендаторов на 30.06.2021





Состав арендаторов - это ключевой фактор успеха торгового центра. Компания предъявляет к арендаторам определенные требования, главное из которых - соответствие концепции торгового центра. 80% площадей в торговых центрах Компании занимают арендаторы, сетевые на которых приходится 78% всей выручки по арендной составляющей.

### Структура портфеля договоров аренды по срокам применительно к занимаемой площади



На 55% площадей в портфеле Компании заключены договоры аренды на срок более 10 лет. При заключении таких договоров Компания рассматривает крупных якорных арендаторов или крупные сетевые компании, которые становятся центрами притяжения для посетителей в каждом торговом центре и обеспечивают стабильный арендный доход.

Договоры на 11 месяцев (14%) заключаются на небольшие площади, при этом заключение договоров происходит по более высоким ставкам и дает хороший коммерческий эффект по объектам в портфеле.

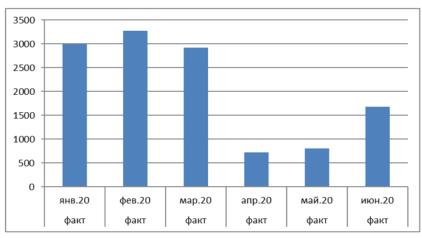
Такое соотношение сроков договоров применительно к арендуемым площадям является оптимальным с точки зрения сбалансированности портфеля арендаторов и обеспечивает в среднесрочной перспективе получение хорошей выручки.

### Посещаемость торговых центров

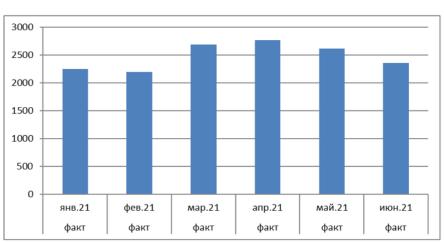
В торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» быстро восстанавливается посещаемость, благодаря расположению, правильной концепции и профессиональному менеджменту. В 2021 году ожидается восстановление посещаемости до уровня 2019 года.

### Посещаемость ТЦ ФПК «Гарант – Инвест», тыс. человек

### 1 полугодие 2020г.



### 1 полугодие 2021г.



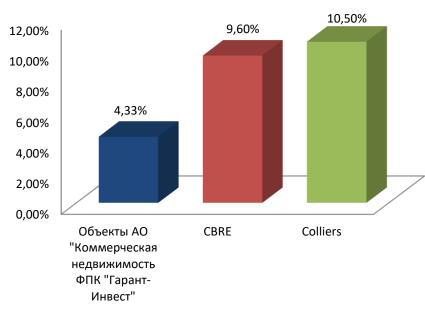
Посещаемость в торговых центрах ФПК «Гарант-Инвест» за 1 полугодие 2021г. увеличилась на 16,5% по сравнению с 1 полугодием 2020г. (LFL), несмотря на небольшое снижение посещаемости в июне, что стало следствием введения QR-кодов и традиционной сезонности.

### Доля свободных площадей

Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исторически имеют показатель вакантности ниже рынка, что связано с рядом факторов:

- Потребительский сектор один из самых кризисоустойчивых, быстро восстанавливающийся и растущих, особенно в мегаполисах:
- Компания работает в сфере девелопмента и управления недвижимостью более 17-ти лет и имеет 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;
- Максимальная посещаемость (37 млн. человек в год);
- 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;
- Фокус только на Московском рынке и наиболее динамичном и устойчивом сегменте рынка торговой недвижимости;
- Качественный человеческий капитал: высокий уровень компетенций в области property management, девелопмента/редевелопмента и управления капиталом;
- Успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня);
- Пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами.

# Сравнение вакантности в ТЦ ФПК «Гарант – Инвест» с рынком г. Москвы за 1 полугодие 2021г.



Вакантность в торговых центрах Компании на 30 июня 2021 года составила 4,33%. Торговые центры компании востребованы у арендаторов ввиду их месторасположения, грамотной конкурентного маркетинговой политики и интересных для арендаторов условий долгосрочного сотрудничества. Доля вакантных площадей в среднем по портфелю Компании существенно ниже средней вакантности по Москве, согласно данным ведущих консультантов рынка недвижимости.

# Портфель объектов коммерческой недвижимости

### Торговый комплекс «Галерея Аэропорт»



Адрес: Москва, м. Аэропорт, Ленинградский

пр-т, 62А

Веб-сайт: www.g-a.ru

 Основные финансовые показатели:
 1 полугодие 2020г.
 1 полугодие 2021г.

 Выручка
 294 476 тыс. руб.
 376 517 тыс. руб.

 Рыночная стоимость
 7 779 млн. руб.
 7 991 млн. руб.

 Вакантность
 14,8%
 4,3%

 Посещаемость
 3 527 892 чел
 4 779 059 чел

Современный торговый комплекс на Ленинградском проспекте в Москве, в котором расположено более 70 магазинов, 9 кафе и ресторанов: продуктовый супермаркет «Мираторг», «Л'Этуаль», «Читай–город», «Сбербанк», «ІL Патио», «Планета Суши», «Шоколадница», «Джон Джоли», КFC, McDonalds.

ТК «Галерея Аэропорт» является победителем престижных конкурсов, в том числе:

«Лучший действующий торговый центр».

«Лучший торговый центр России»,

«Лучший реализованный проект в области инвестиций и строительства в Москве»

### Торговый центр «Ритейл Парк»

Первый в России торговый центр формата RetailPark, основные площади которого занимают крупные магазины. В торговом центре расположены 16 известных мировых магазинов сетевых брендов: АШАН, OBI, Adidas, Familia, DNS, а также 4 ресторана и ТЦ «Ритейл Парк» имеет кафе. множество наград, в том числе является победителем городского конкурса «Лучший торговый центр Москвы».



Адрес: Москва, Варшавское шоссе, 97 Веб-сайт: www.retail-park.ru

Основные финансовые показатели: Выручка Рыночная стоимость Вакантность Посещаемость 

 1 полугодие 2020г.
 1 полугодие 2021г.

 195 881 тыс. руб.
 202 286 тыс. руб.

 3 957 млн. руб.
 4 061 млн. руб.

 0,12%
 1,5%

 2 448 281 чел
 3 278 924 чел

### Торгово-деловой комплекс «Тульский»



Адрес: Москва, м. Тульская, ул. Большая

Тульская, 11

Веб-сайт: www.tulsky.ru

 Основные финансовые показатели:
 1 полугодие 2020г.
 1 полугодие 2021г.

 Выручка
 175 535 тыс. руб.
 182 465 тыс. руб.

 Рыночная стоимость
 3 249 млн. руб.
 3 344 млн. руб.

 Вакантность
 25,4%
 11,6%

 Посещаемость
 824 975 чел
 914 144 чел

Образец высокого стиля современной коммерческой недвижимости в сегменте mixeduse, в котором удачно сочетаются офисный центр класса «А», просторная торговая галерея, event—зона, популярные рестораны и кафе.

Удобное расположение ТДК «Тульский» обеспечивает отличный доступ из любого района города и предоставляет возможность пользоваться всеми видами транспорта. Современная архитектура, просторные помещения, высококлассное инженерное оборудование, обилие дневного света обеспечивают комфорт и для сотрудников офисов, и для посетителей магазинов и ресторанов.

38 офисных помещений, среди которых Elliott Group, OCPAM, ATOS, Estenity Lab Rus, EQ Lab и другие. Арендаторы торговых площадей: SPAR, Starbucks, «KFC», «IL Патио», #FARIII.

### Торговый центр «Коломенский»

Современный районный торговый центр, расположенный непосредственно у метро «Коломенская», обеспечивающий жителей ближайших районов товарами и услугами повседневного спроса.

В торговом центре представлены популярные магазины, супермаркет, предприятия сферы услуг, а также рестораны и кафе. Торговый центр рассчитан на ежедневные покупки в пешеходной доступности, а также для посетителей на автомобилях и общественном транспорте.

13 магазинов, продуктовый супермаркет «Мираторг», **Вакантность** KFC, PizzaHut, Л'Этуаль, Теле2, ELEGANZZA Посещаемост



Адрес: Москва, м. Коломенская, Проспект Андропова, 23

Веб-сайт: www.tc-kolomensky.ru

 Основные финансовые показатели:
 1 полугодие 2020г.
 1 полугодие 2021г.

 Выручка
 56 250 тыс. руб.
 85 042 тыс. руб.

 Рыночная стоимость
 1 581 млн. руб.
 1 587 млн. руб.

 Вакантность
 4,6%
 6,3%

 Посещаемость
 1 385 155 чел
 1 633 677 чел

### Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье»



Адрес: Москва, м. Каширская, Каширское

шоссе, 26

Веб-сайт: www.moskvorechije.ru

 Основные финансовые показатели:
 1 полугодие 2020г.
 1 полугодие 2021г.

 Выручка
 249 112 тыс. руб.
 365 862 тыс. руб.

 Рыночная стоимость
 6 546 млн. руб.
 6 657 млн. руб.

 Вакантность
 15,5%
 6,7%

 Посещаемость
 2 130 662 чел
 2 256 705 чел

Современный торговый комплекс, расположенный у выхода из станции метро «Каширская», в непосредственной близости от Каширского шоссе. ТРК «Москворечье» стал победителем CRE Awards в номинации «Лучший Торговый центр России».

80 магазинов, 12 ресторанов и кафе, супермаркет «Перекресток», «Н&М», «LC Waikiki», «KARI», «М.Видео», «Детский мир», «IL Patio», «МсDonalds», «#FARIII», а также цифровой фитнес-клуб «DDX fitness», семейный развлекательный центр «Парквик».

### Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»

Современный уникальный торгово-ресторанный комплекс, имеющий выгодное расположение в непосредственной близости к метро «Пражская».

На сегодняшний день Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град» - это специализированный торговый центр с ресторанным комплексом, предоставляющий жителям близлежащих районов возможность посещать различные рестораны и кафе в одном современном и комфортном месте ежедневно.

Продуктовый супермаркет «Мираторг», ресторан японской кухни «Якитория», Чешский пивной ресторан FANZONE, Караоке–клуб FANZONE, ресторан быстрого питания КFC, кальянная «Московская Сеть Кальянных».



Адрес: Москва, м. Пражская, ул. Кировоградская, 24A Веб-сайт: www.pragsky-grad.ru

Основные финансовые	1 полугодие 2020г.	1 полугодие 2021г.
показатели:		
Выручка	38 380 тыс. руб.	48 373 тыс. руб.
Рыночная стоимость	749 млн. руб.	714 млн. руб.
Вакантность	0%	0%
Посещаемость	603 743 чел	703 609 чел

### Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»



Адрес: Москва, м. Перово, м. Новогиреево,

ул. Перовская, д. 61А

Веб-сайт: www.perovomall.ru

 Основные финансовые показатели:
 1 полугодие 2020г.
 1 полугодие 2021г.

 Выручка
 54 689 тыс. руб.
 77 223 тыс. руб.

 Рыночная стоимость
 975 млн. руб.
 1 091 млн. руб.

 Вакантность
 3,2%
 0,9%

 Посещаемость
 870 339 чел
 1 122 254 чел

Семейный торгово—развлекательный комплекс, приобретенный в конце 2017 года, прошедший 1 этап реновации в начале 2018 года: проведён концептуальный ребрендинг и модернизация, изменены фасады и внутренняя планировка. В 2019 году закончен второй этап реновации, в результате чего арендопригодная площадь увеличилась на 1 600 кв.м.

Самый популярный торгово-развлекательный комплекс в районах Новогиреево и Перово расположен на первой линии улицы Перовская в центре массовой жилой застройки.

19 магазинов, фитнес-клуб, супермаркет «Перекресток», «Детский Мир», Familia, DNS, 5 ресторанов и кафе: «ILПатио», KFC, PizzaHut, CostaCoffee, семейный развлекательный центр «Парквик».

### Многофункциональное здание в центре Москвы



Адрес: Москва, м. Цветной бульвар, м. Трубная, 1-й Колобовский пер., д. 19

Основные финансовые показатели: Выручка Рыночная стоимость

Вакантность 100%

1 полугодие 2020г.1 полугодие 2021г.4 207 тыс. руб.4 305 тыс. руб.105 млн. руб.133 млн. руб.

6 0%

### Сеть районных торговых центров «Смолл»



Основные финансовые показатели: Выручка Рыночная стоимость Вакантность 1 полугодие 2020г. 56 250 тыс. руб. 1 390 млн. руб. 9,5% 1 полугодие 2021г. 68 875 тыс. руб. 1 294 млн. руб. 6,7%

Торговый центр «Смолл Пролетарский» Адрес: Пролетарский просп., 2А Торговый центр «Смолл Бирюлевский» Адрес: ул. Бирюлевская, 26А Торговый центр «Смолл Черноморский» Адрес: Черноморский бул., 10 Торговый центр «Смолл Шипиловский» Адрес: Шипиловская ул., 62А Торговый центр «Смолл Борисовский» Адрес: Борисовский проезд, 46А Торговый центр «Смолл Каширский» Адрес: Каширское шоссе, 26

Сеть районных торговых центров «Смолл» - это небольшие торговые центры с единым брендом, представляющие возможность приобрести все необходимое в комфортных условиях рядом с домом. Центры расположены в густонаселенных микрорайонах, на основных магистралях, рядом со станциями метро и остановками общественного транспорта. В районных торговых центрах располагаются супермаркеты, рестораны и кафе, аптека, дом быта, химчистка, магазины косметики, бытовой химии, различные услуги и пр.

### Новый девелоперский Многофункциональный комплекс «West Mall»



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

Основные финансовые показатели: Рыночная стоимость

1 полугодие 2020г. 208 млн. руб. 1 полугодие 2021г. 852 млн. руб.

Через год на западе столицы в одном из лучших городских районов появится современный многофункциональный комплекс «West Mall» - новый проект АО «Коммерческая недвижимость  $\Phi\Pi K$  «Гарант-Инвест», который станет образцом новых стандартов коммерческой недвижимости в Москве, городским центром нового поколения.

Абсолютно новая концепция торгового, точнее многофункционального, общественного центра, которая в Москве ранее не применялась.

Первый районный торговый центр, проектирование которого осуществляется по международным экологическим стандартам (BREEAM), при строительстве будут использованы эко-сертифицированные материалы и внедрены 62 «зеленые технологии».

# АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант- Инвест»

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

Тел.: +7(495) 650 30 35

email: <a href="mailto:cre@com-real.ru">cre@com-real.ru</a>

www.com-real.ru

www.garant-invest.ru

