

## Новости проектов

### Торгово-деловой комплекс «Тульский», Большая Тульская ул., вл. 15



На участке строительства ведется возведение монолитных конструкций 5-го надземного этажа. Производится гидроизоляция систем подвала и пристенного дренажа.

Идет монтаж 2-х лифтов. Ведутся отделочные работы технических помещений подвала. Началась подготовка к монтажу инженерных систем здания.

ТДК «Тульский» представляет собой 5-ти этажное здание с подземной парковкой. На первом этаже комплекса предполагается уютная кофейня и ресторан для гостей, а также торговая зона, в которой будут представлены



бизнес-аксессуары, электроника и другие товары повседневного использования, необходимые человеку, проводящему большую часть времени на работе. На втором этаже предполагается разместить ресторан с уникальным панорамным видом, а также открытую террасу с видом на зеленый сквер и Староданиловский монастырь.

Со 2 по 5 этажи будут располагаться офисные помещения.

Планируемый срок окончания строительства – 2-е полугодие 2008 г.

Объем инвестиций составит около \$30 млн.



### Торгово-развлекательный комплекс «Москворечье», станция метро «Каширская»



В настоящее время на участке строительства завершена прокладка и реконструкция магистральных тепловых сетей. Ведутся работы по прокладке кабельных линий к комплексу.

Закончен этап проектирования комплекса проектной группой «АПК-Эксперт».

Завершается рассмотрение проектной документации, направленной на согласование в Мосгосэкспертизу. Ввиду уникальности и повышенной инженерной сложности проектируемого объекта связанной с близким залеганием тоннелей линий метрополитена проводится работа по получению экс-

пертных заключений на проект от заинтересованных организаций.

В июле 2008 г. планируется начать работы по устройству монолитных буронабивных свайных фундаментов под здание торгово-развлекательного комплекса.

#### Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»

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

www.garant-invest.ru, www.gjbank.ru

mail@garant-invest.ru

Тел.: +7 495 650 90 03

Факс: +7 495 650 33 54



Гарант-Инвест

# Гарант-Инвест: инвестиции в коммерческую недвижимость



## Основные показатели

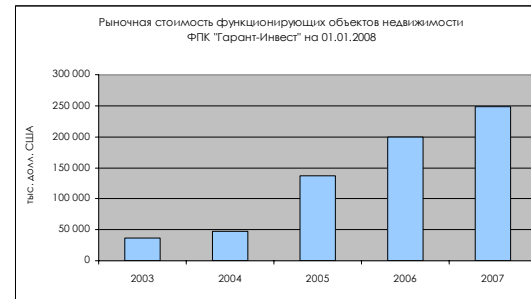
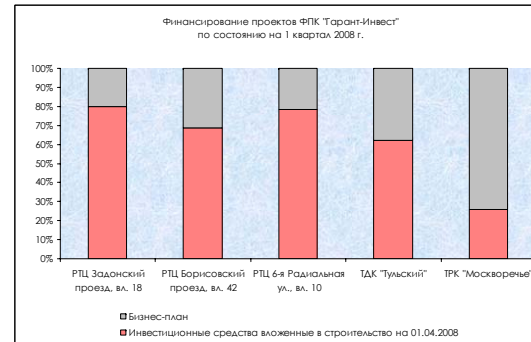
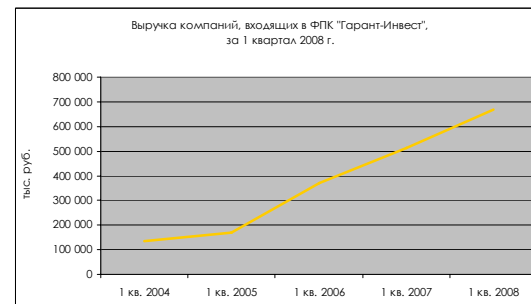
### Итоги работы ФПК «Гарант-Инвест» за 1 квартал 2008 г.

- По итогам работы за 1 квартал 2008 года выручка компаний, входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест»), составила 666 700 тыс. рублей, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем за 1 квартал 2007 года.

- По состоянию на 01.04.2008 валюта баланса КБ «Гарант-Инвест» составила 2 743 642 тыс. рублей.

- Инвестиционные средства вложенные в строительство новых объектов ФПК «Гарант-Инвест» на 01.04.2008 составили 41 435 тыс. долларов США. Используются собственные средства и привлеченные средства российских и зарубежных банков.

- Рыночная стоимость функционирующих объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» на 01.01.2008 составляет 248 400 тыс. долларов США по оценке компании Америкэн Аппрейзэ (ААР), Инк.



Гарант-Инвест

## Рынок коммерческой недвижимости

### Торговая недвижимость, итоги 1 квартала 2008 г.\*

По итогам I квартала 2008 г. доля свободных площадей в качественных торгцентрах Москвы составила менее 1%. Среднегодовые ставки аренды 1 кв. м достигли \$3500. Однако некоторые объекты испытывают трудности с заполняемостью арендаторами. Так, по мнению аналитиков, место, где возведены ТК «Лотте Плаза» и ТЦ «Сфера» ул. Новый Арбат, прекрасно подходит для бизнес-центра и ресторанов, но не для объектов торговли.

С проблемой оттока арендаторов может столкнуться и ТЦ «Времена года», открытый в прошлом году на Кутузовском проспекте. В нем представлено много люксовых марок, спрос на которые нестабилен и не так высок, как на продукцию марок экономкласса.

За январь-апрель 2008 г. в Москве открылось четыре крупных торговых объекта.

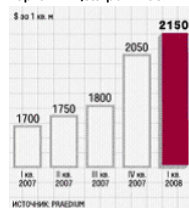
Группа компаний ТЭН ввела ТРЦ «Облака» (арендная пл. – 95 000 кв. м) на юге столицы.

Открывшийся на Варшавском шоссе («Аэробус») (35 362 кв. м, «Риалтекс»), закончили строить 1,5 года назад, но не могли привлечь достаточно арендаторов.

Объект вышел на рынок как центр по продаже товаров для детей.

В САО открылся («Зиг-зап») (28 400 кв. м), в ЦАО – МФК «Неглинная Плаза» (общая площадь 75 000 кв. м, торговая – около 15 000 кв. м, «Стройэкс»).

#### Средние арендные ставки в торговых центрах Москвы



Из всех торговых центров, намеченных к вводу в 2008 г., почти треть – больше 50 000 кв. м, многие – в составе многофункциональных комплексов в районах Третьего транспортного кольца.

По данным аналитиков Colliers Int., ввод всех намеченных торговых объектов в границах ТК приведет к оттоку покупателей из торго-вых комплексов на МКАД и снижению арендных ставок.

### Офисная недвижимость, итоги 1 квартала 2008 г.\*

Только за I квартал 2008 г. ставки на качественные площади подросли на 10%. Рост арендных ставок стимулирует недостаток предложения, который эксперты объясняют разными причинами: проблемами с финансированием, непрофессионализмом девелопера, отсутствием базы для развития новых площадок под застройку и административными препонами.

По оценке компании DTZ Russia, на конец I квартала 2008 г. общий объем качественных офисов в Москве достиг приблизительно 6,85 млн. кв. м (из них класс А – 1,25 млн. кв. м, класс В – 5,6 млн. кв. м). За первые три месяца 2008 г. в эксплуатацию ввели 313 000 кв. м офисов классов А и В. («Если все заявленные на 2008-2011 гг. проекты выйдут на рынок, объем качественных офисных помещений к 2011-2012 гг. удвоится», – считают в Knight Frank.

Около половины нового предложения в I квартале 2008 г. составили помещения класса А. Это связано с вводом в эксплуатацию таких крупных зданий, как башня «Запад» комплекса «Федерация»

(арендная пл. – 80 800 кв. м), «Северная башня», I очередь (48 500 кв. м), «Сильвер Сити» (38 500 кв. м). В центре введен МФК «Неглинная Плаза» (9 700 кв. м), который был полностью сдан по предварительному договору аренды в 2007 г. Закончилось строительство бизнес-центра на Николаямской, 11 общей площадью 10 000 кв. м.

На II квартал 2008 г. была перенесена сдача госкомиссии БЦ «Ситидел» на Земляном Валу.

В I квартале 2008 г. средний уровень вакантных помещений в зданиях класса А составил 5,4% (в конце 2007 г. – 7,1%), в зданиях класса В+ – 3,6% (на том же уровне), по данным Colliers Int.

Выходящие на рынок объекты поглощаются в максимально короткие сроки. По мнению экспертов, особенно сложно приходится фирмам, нуждающимся в больших площадях – от 10 000 кв. м. Спрос на офисы в 200-300 кв. м также значительно превышает предложение.

\*По материалам газеты «Ведомости», 26 и 27 мая 2008 г.

## Новости проектов

### Районный торговый центр, Борисовский проезд, вл. 42

На земельном участке по адресу: Борисовский проезд, вл. 42 (район Орехово-Борисово Северное) ведется строительство одноэтажного торгового центра общей площадью 1498 кв. м, в котором планируется разместить супермаркет, предприятия общественного питания и торговые помещения. Возле торгового центра предусмотрена парковка 33 автомобилей.

В настоящее время на участке строительства торгового центра забетонирован подвал, заканчиваются работы по бетонированию монолитной фундаментной плиты. Ведутся подготовительные работы по отливке колонн.

Планируется, что объект будет введен в эксплуатацию в сентябре 2008 года.



### Районный торговый центр, 6-я Радиальная ул., вл. 10



На земельном участке по адресу: 6-я Радиальная ул., вл. 10 (район Бирюлево-Восточное) ведется строительство одноэтажного торгового центра общей площадью 1330 кв. м, в котором планируется разместить предприятия общественного питания и торговые помещения. Возле торгового центра предусмотрена парковка 40 автомобилей.

В настоящее время на участке строительства торгового центра на 60% завершена установка фасадных «сэндвич» панелей. Ведутся работы по установке перекрытий.

В соответствии с планом работ объект будет введен в эксплуатацию в июле 2008 года.

### Районный торговый центр, Задонский проезд, вл. 18



На земельном участке по адресу: Задонский проезд, вл. 18 (район Зябликово) ведется строительство одноэтажного торгового центра общей площадью 1320 кв. метров, в котором планируется разместить предприятия общественного питания и торговые помещения. Возле торгового центра предусмотрена парковка 38 автомобилей.

В настоящее время на участке строительства закончена монолитная фундаментная плита, ведется лифтинг каркаса здания.

Планируется, что объект будет введен в эксплуатацию в июле 2008 года.

## Новости ФПК «Гарант-Инвест»

### Открыта кредитная линия в сумме \$45 млн. в Райффайзенбанке.

28 апреля 2008 г. было подписано кредитное соглашение между ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» и ЗАО «Райффайзенбанк» об открытии кредитной линии на сумму \$45 млн. Сделка была организована КБ «Гарант-Инвест». Полученные средства будут направлены на финансирование строительства Торгово-развлекательного комплекса «Москворечье» у станции метро «Каширская».

### Открыта кредитная линия в сумме \$23 млн. в ОТП Банке.

6 июня 2008 г. в Будапеште состоялось подписание кредитного соглашения, подготовленного ОТП Банком (Венгрия), между ООО «Атланстрой» и группой ОТП об открытии кредитной линии на сумму \$23 млн. Сделка была организована КБ «Гарант-Инвест». Полученные средства будут направлены на финансирование строительства Торгово-делового комплекса «Тульский» у станции метро «Тульская».

### КБ «Гарант-Инвест» принял участие в конференции «Финансирование девелоперских проектов», проходившей 3-4 апреля 2008 г. в отеле Marriott Royal Aurora.

На конференции с докладом «Эффективность девелоперских проектов в области коммерческой недвижимости и инструменты их финансирования» выступил И.А. Касьянов, Первый заместитель Председателя Правления КБ «Гарант-Инвест».

### Традиционное участие ФПК «Гарант-Инвест» в выставках.

9-11 апреля 2008 г. ФПК «Гарант-Инвест» приняла участие в 5-й Международной специализированной выставке «МОЛЛ-2008» и 23-26 апреля 2008 г. в 12-й Международной специализированной выставке «Инвестиции. Строительство. Недвижимость 2008», проходивших в «Экспоцентре» на Красной Пресне. Экспонаты отмечены дипломами.