

Новости проектов

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



За участок строительства перенесен венткиоск метрополитена. На участке закончена перекладка теплотосети, вырыт котлован, ведется подготовка к бетонированию под установку подъемного крана.

Комплекс будет расположен рядом с Третьим Транспортным Кольцом, на магистрали Большая Тульская – Варшавское шоссе – Каширское шоссе, ведущей в аэропорт «Домодедово».

Со стороны Садового Кольца к Большой Тульской улице подходят четыре оживленные улицы – Лусиновская, Мытная, Большая Серпуховская и Подольское шоссе.

Комплекс будет находиться в 50 метрах от выхода из станции метро «Тульская», ежедневный пассажиропоток которой составляет 40 тыс. человек, и остановок автобусных и троллейбусных маршрутов.

В непосредственной близости от ТДК «Тульский» расположены здания Федеральной налоговой службы России, муниципалитета и управы «Даниловского района», ведется строительство нового здания Московского арбитражного суда.



Срок окончания строительства – 2-е полугодие 2008 г.
Объем инвестиций составит около 30 млн. долл. США.

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



На участке строительства ведутся работы по перекладке теплотосети. Проводится обследование грунтов для установки свай.

ТРК «Москворечье» будет расположен на Каширском шоссе, по правой стороне при движении из центра города. Транспортная доступность обеспечивается также со стороны Варшавского шоссе, Проспекта Андропова и Пролетарского проспекта.

Станция метро «Каширская» является крупным узлом, куда сходятся более 30 маршрутов наземного общественного транспорта.

Центральный вход в комплекс будет находиться напротив выхода из станции метро «Каширская». Ежедневный пассажиропоток станции составляет 70 тыс. человек в сутки, что превышает средний показатель по метрополитену на 26%.

Второй вход ориентирован на покупателей, приезжающих на автомобилях и обеспечивает проход с парковки к супермаркету и магазинам.



Срок окончания строительства – 1-е полугодие 2009 г.
Объем инвестиций составит более 60 млн. долл. США.

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: инвестиции в коммерческую недвижимость



Основные показатели

- По результатам аудита консолидированной финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами группы компаний «Гарант-Инвест» за 2006 год, проведенного компанией «БДО Юникон», активы группы увеличились на 28% и составили 8 771 134 тыс. рублей; собственные средства увеличились на 32% и составили 2 962 759 тыс. рублей; средства клиентов увеличились на 88% и составили 2 938 607 тыс. рублей.

- По итогам работы за три квартала 2007 г. выручка компаний, входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест»), составила 1 596 434 тыс. рублей, увеличившись в 1,3 раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

- По состоянию на 01.11.2007 валюта баланса КБ «Гарант-Инвест» составила 3 262 499 тыс. рублей.

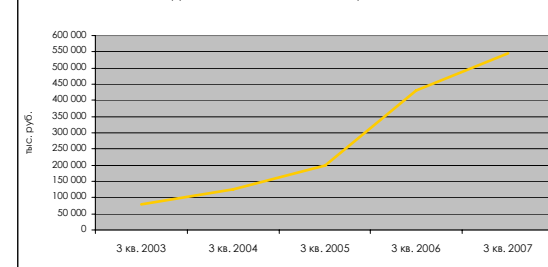
- В настоящее время компаниями ФПК «Гарант-Инвест» реализовано 15 проектов торговой недвижимости общей площадью 74,4 тыс. кв. метров и торговой площадью 48,2 тыс. кв. метров. Планируется, что общая площадь коммерческой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» к концу 2008 г. составит более 100 тыс. кв. метров.

- По оценке ведущей консалтинговой компании *Colliers International* рыночная стоимость объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составляет 214 млн. долл. США (без учета НДС).

Основные показатели деятельности группы компаний «Гарант-Инвест»

	01.01.2004	01.01.2005	01.01.2006	01.01.2007
Активы	2 676 476	3 551 985	6 856 792	8 771 134
Инвестиционная собственность	1 058 464	1 197 297	3 600 204	4 244 995
Средства клиентов	844 363	1 336 660	1 564 726	2 938 607
Выпущенные долговые ценные бумаги	418 183	247 322	480 009	446 616
Собственные средства	637 145	864 106	2 247 138	2 962 759
Доход от торговой деятельности	29 810	85 955	139 392	441 032
Доход от аренды	88 224	175 122	211 250	299 827
Изменение стоимости инвестиционной собственности	594 565	138 833	1 765 631	291 991
Чистая прибыль	401 123	72 194	1 057 411	636 524

Выручка компаний, входящих в ФПК «Гарант-Инвест»



Ввод в эксплуатацию коммерческой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест»



Рынок сетевого ритейла

Москва была и остается самым важным регионом для развития сетевого ритейла. Именно отсюда осуществляется основная экспансия национальных сетей, здесь впервые начали работать иностранные сети, здесь же проходят апробирование новые форматы и технологии.

Москва в целом опережает всю Россию на 3-4 года, и по уровню развития сетевой торговли она приближается к Польше или Чехии. Прежде всего, об этом свидетельствуют количество торговых площадей и оборот розничной торговли в расчете на одного жителя.

На текущий момент в Москве наиболее востребованы небольшие по площади магазины, поскольку в столице отмечается значительный дефицит крупных торговых площадей. В 2006 г. начали открываться сетевые магазины в офисных центрах, рассчитанные на небольшую аудиторию служащих компаний-арендаторов.

Уровень конкуренции в Москве сильно различается в зависимости от формата торговли – в сегменте дискаунтеров уровень конкуренции наиболее высокий, в сегменте магазинов у дома – наиболее низкий за счет ограниченного количества игроков.

Темп роста числа магазинов, входящих в торговые сети, в 2006 г. составил 146% по сравнению с 2005 г.

По оценкам Правительства Москвы, в городе, несмотря на бурное развитие, наблюдается нехватка торговых площадей. На тысячу жителей Западной Европы приходится от 250 до 400 кв. м торговых площадей. И это считается дефицитом. В то время как в Москве, наиболее развитом с точки зрения розничной торговли российском городе, – менее 100 кв. м. Ситуация усугубляется в связи с ростом доходов жителей Москвы и увеличением числа приезжих.

Розничная торговля в Москве, 2003-2006 гг.

	2003	2004	2005	2006
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	1 179	1 370	1 595	1 817,7
Оборот розничной торговли на душу населения, руб.	107 182	124 545	145 000	174 365

Торговые сети, г. Москва и Московская обл. (торговая площадь магазинов 200-1000 кв. м)

Название	Формат	Средний доход с кв. метра торговой площади, \$, 2006 г.	Средний чек, \$, 2006 г.
Магнолия	Магазин у дома	14 000	6,7
Квартал	Магазин у дома	13 000	6,5
12 месяцев	Супермаркет	11 974	11,8
Мой Магазин*	Супермаркет	11 210	6,6
Билла	Супермаркет	8 600	н/д.
АБК	Магазин у дома	6 541	5,8
Патерсон	Супермаркет	5 290	7,8
Гросс-смайт	Супермаркет	5 040	8,1

В среднесрочной перспективе ожидается рост в сегменте небольших форматов, а также гипермаркетов. Кроме того, будет расти число торговых центров, якорными арендаторами которых станут федеральные и глобальные ритейлеры.

По материалам аналитического обзора *РосБизнесКонсалтинг «Розничные торговые сети по продаже продуктов питания и сопутствующих товаров (FMCG) в России, июль 2007 г.*

* по данным компании «Гарант-Трейд Мл».

Новости ФПК «Гарант-Инвест»

8 ноября 2007 г. в зале «Атриум» государственного музея А.С. Пушкина прошел деловой приём по случаю 14-летия ФПК «Гарант-Инвест».

На стенде КБ «Гарант-Инвест» был представлен комплекс услуг, обеспечивающий максимальное эффективное управление инвестиционными процессами клиентов и партнёров: организация финансирования, управление активами, финансовое консультирование и реструктуризация, продажа и приобретение бизнеса.

18 октября 2007 г. получено разрешение на строительство торгового центра по адресу: Борисовский проезд, вл. 42.

К весне 2008 г. в Южном административном округе Москвы, в районе Орехово-Борисово Северное, на участке 0,36 га планируется построить торговый центр площадью 1500 кв. метров. В нем разместятся небольшие магазины, предприятия бытовых услуг и общественного питания.

КБ «Гарант-Инвест» приняла участие в 4-ой ежегодной конференции «Торговая недвижимость России», проходившей 4-5 октября 2007 г. в Swissotel «Красные холмы».

На конференции с докладом «Показатели эффективности инвестиций при принятии решения о строительстве объектов торговой недвижимости» выступил И.А. Касьянов, Первый заместитель Председателя Правления КБ «Гарант-Инвест». Доклад основан на опыте реализации инвестиционных проектов ФПК «Гарант-Инвест».

КБ «Гарант-Инвест» участвовала в встрече Global Real Estate Institute, которая проходила 26-27 сентября 2007 г. в отеле «Ритц-Карлтон», Москва.

На встрече международного клуба инвесторов и девелоперов обсуждались актуальные вопросы рынка. В «Финансовой программе» выступили ведущие представители западных банков-инвесторов в российской недвижимости: Eurohypo, Credit Suisse, EBRD, Deutsche Bank, Morgan Stanley, Aareal Bank.

Новости проектов

Торгово-бытовой комплекс, 6-я Радиальная, вл. 10

В 2008 г. на пересечении улиц 6-я Радиальная и Липецкая будет построен одноэтажный торговый центр общей площадью 1330 кв. метров и парковкой на 40 машиномест.

Участок строительства площадью 0,53 га расположен на территории района Бирюлево-Восточное в Южном административном округе Москвы.

Проект имеет выгодное месторасположение. В соответствии с программой Правительства Москвы по развитию транспортной инфраструктуры общегородского уровня улица Липецкая будет расширена до шести полос и станет частью одной из центральных городских магистралей,

пересекающейся с МКАД и переходящей в федеральную трассу «Дон».

Высокий пропускной поток магистралей обеспечит торговому центру значительное количество посетителей, как в дневное, так и в вечернее время.

Наиболее эффективным представляется размещение в торговом центре предприятий общественного питания (МакАвто, Ростикс), небольших магазинов, рассчитанных, в первую очередь, на покупателей, проезжающих по трассе, а также для обеспечения товарами повседневного спроса жителей района и работников близлежащих предприятий.



В районе наблюдается общий дефицит магазинов и торговых центров.

Непосредственно в зоне влияния проекта нет торговых предприятий, которые могли бы составить ему конкуренцию.

В настоящее время рассматриваются два варианта реализации проекта: сдача в аренду и продажа. Окончательный выбор будет сделан в начале следующего года в зависимости от конъюнктуры рынка недвижимости.

Торгово-бытовой комплекс, Задонский проезд, вл. 18

В 2008 г. на пересечении Задонского проезда и улицы Шипиловской планируется строительство одноэтажного торгового центра общей площадью 1320 кв. метров и парковкой на 38 машиномест.

Участок строительства площадью 0,82 га расположен на территории района Яблоники в Южном административном округе Москвы.

Проект расположен в «спальном» районе, занимающем часть крупного жилого массива Орехово-Борисово.

В непосредственной близости от проекта расположена автобусная остановка «Задонский проезд, 18».

На соседней улице – Шипиловской, в доме 62А, с июля 2005 г. успешно работает торгово-бытовой комплекс «Мой Магазин» общей площадью 1000 кв. метров, включающий супермаркет, аптеку, химчистку, магазин парфюмерии и косметики, ремонтную мастерскую, салон сотовой связи.

В торгово-бытовом комплексе на Задонском проезде в центральной зоне будут расположены предприятия общественного питания, а по периметру – торговые помещения непродовольственного характера.



В настоящее время оба участка строительства огорожены заборами, ведется вырубка и пересадка деревьев и перенос коммуникаций.

Заказчиком проектов является ООО «Гарант-Трейд Мл».

Планируется, что торгово-бытовые комплексы будут введены в эксплуатацию в июле 2008 г.