

На участке строительства **Торгово-развлекательного комплекса «Москворечье»** возле станции метро «Каширская» (ул. Москворечье) идут работы по укреплению тоннельных сооружений метрополитена и временному переносу отстойно-разворотной площадки общественного транспорта для ограждения строительной площадки.

Заказчик-застройщик проекта – ООО «Гарант-Инвест Недвижимость».

Площадь участка, включая автостоянку	2,39 га
Общая площадь	29 750 кв. м
Арендная площадь	16 197 кв. м
Количество этажей	3
Автостоянка	700 м/мест

Планируемый срок окончания строительства – конец 2008 г.



В комплексе будут располагаться более 100 фирменных магазинов, супермаркет, 10 кафе и ресторанов, 8-зальный кинотеатр.



На участке строительства ТДК «Тульский» на Большой Тульской улице продолжают работы по перекладке теплосети. Проводится подбор подрядчиков на перекладку водопровода и канализации. Ведутся работы по подаче электроэнергии на строительную площадку.

Площадь участка	0,35 га
Общая площадь	13 500 кв. м
Наземная часть	10 220 кв. м
Этажность	5 этажей
Подземная часть	парковка на 140 м/мест

- 1-й этаж – торговый пассаж,
- 2-й этаж – ресторан и часть офисных помещений,
- 3, 4, 5-й этажи – офисные помещения.

Планируемый срок окончания строительства – II кв. 2008 г.

Объем инвестиций составит более \$20 млн.

**Финансово-промышленная Корпорация «Гарант-Инвест»**

127051 Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23  
 fpk@garant-invest.ru  
 Тел.: +7 495 650 90 03  
 Факс: +7 495 650 33 54



# Гарант-Инвест: инвестиции в коммерческую недвижимость



## Итоги работы ФПК «Гарант-Инвест» за 2006 год

- По итогам работы за 2006 год выручка компаний входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест») составила 1 793 млн. рублей, увеличившись более чем в 2 раза по сравнению аналогичным показателем за 2005 год.

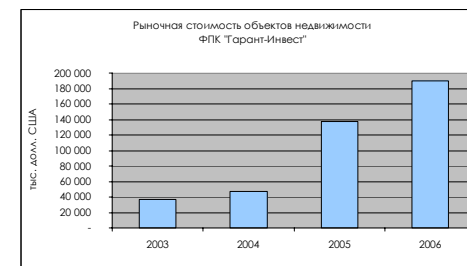
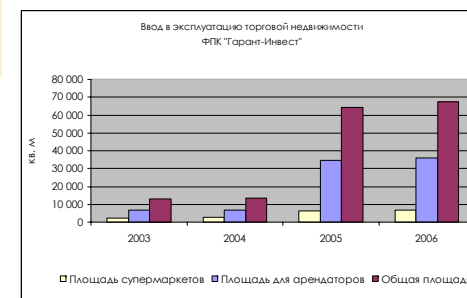


- По состоянию на 01.01.2007 г. активы КБ «Гарант-Инвест» составили 2 793 млн. рублей. По сравнению с показателем на начало 2006 года активы банка выросли в 1,2 раза.

- На конец 2006 года инвестиции в проекты ФПК «Гарант-Инвест» составили 77 млн. долл. США. За 2006 год в проекты вложено более 12 млн. долл. США. Используются собственные средства, кредиты российских и зарубежных банков, средства полученные по вексельным инвестиционным программам.

- В настоящее время ФПК «Гарант-Инвест» владеет и управляет 5 торговыми центрами, включая ТК «Галерея Аэропорт» (12 000 кв. м), ТЦ «Ритейл Парк» (47 000 кв. м), ТЦ «Коломенский» (3 160 кв. м), районными торговыми

центрами и 12 магазинами под торговой маркой «Мой Магазин». Общая площадь объектов торговой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составляет 67,3 тыс. кв. м.



- К марту 2007 года рыночная стоимость объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» по оценкам ведущих консалтинговых компаний *John Lang LaSalle* и *Colliers International* составила 189,3 млн. долл. США (без учета НДС).



## Новости рынка коммерческой недвижимости

### Торговая недвижимость, итоги 2006

По данным Мосгоркомстат:

- Общий объем оборота розничной торговли за 2006 г. составил 1 817,8 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах больше, чем за 2005 г. на 7,1%.
- Оборот общественного питания за 2006 г. увеличился по сравнению с прошлым годом на 8,4%.
- Среднемесячные денежные доходы в расчете на душу населения за январь-декабрь 2006 г. составили по предварительным данным 30 486 рублей.
- Номинальные денежные доходы населения увеличились по сравнению с 2005 г. на 22,7%. Реальные располагаемые денежные доходы населения увеличились на 11,9%.

По данным *Colliers International* в 2006 г. было открыто 11 комплексов общей площадью 866 000 кв. м и торговой площадью 365 000 кв. м, что на 30% больше, чем в 2005 г. В итоге объем качественных торговых площадей вырос до 1,6 млн. кв. м. Большинство введенных в эксплуатацию ТЦ – универсальные торгово-развлекательные центры. Аналитики выделяют три торговых центра регионального масштаба: первая очередь ТЦ «Мега – Белая Дача» общей площадью около 270 000 кв. м на 14-м км МКАД, ТЦ «Европейский» (180 000 кв. м) на Киевской площади, «Город» (133 900 кв. м) на Рязанском проспекте. В конце года введены в эксплуатацию ТЦ «Рамстор-Капитолий» (130 000 кв. м) на проспекте Вернадского и «Ереван-Плаза» (34 000 кв. м) у станции метро «Тульская».

По оценке *Jones Lang LaSalle*, общий объем инвестиций в торговые центры Москвы в 2006 году составил \$1,4 млрд.

В ежегодном рейтинге Международной консалтинговой компании *A.T. Kearney* Россия заняла 2-ю позицию среди стран, наиболее привлекательных для инвестиций в розничную торговлю.

### Офисная недвижимость, итоги 2006

По оценкам *Colliers International*:

- Общий объем существующих офисов класса А и В в Москве на конец 2006 г., достиг 5,3 млн. кв. м, из них офисов класса А – 1,5 млн. кв. м, класса В – 3,8 млн. кв. м.
- Площадь нового предложения составила 975 тыс. кв. м, при этом доля класса А в нем – 22%.
- Уровень вакантных площадей в минувшем году оставался крайне низким – 1,2% для класса А и 3,5% для класса В.

Дефицит предложения приводит к увеличению сроков аренды с 5-7 до 10 лет и заключению договоров задолго до завершения строительства бизнес-центра.

В 2006 г. продолжилось смещение строительства за пределы Третьего транспортного кольца. Появляются проекты офисных центров вблизи МКАД.

Для многих арендаторов фактор доступности становится одним из главных при выборе офисного помещения, поэтому спрос децентрализуется вслед за предложением.

Среди компаний, формирующих спрос на офисные помещения, по-прежнему доминируют российских фирмы: их доля составляет 75-80%.

Продолжает увеличиваться запрашиваемая арендаторами площадь офисных помещений: вполне привычными стали сделки по аренде помещений площадью 1-3 тыс. кв. м.

В минувшем году ставки аренды офисных помещений класса А и В выросли на 12-17%.

Одним из самых заметных событий на рынке офисной недвижимости в минувшем году стала разработка Московским исследовательским форумом новой классификации офисных зданий: А, В+ и В-. Новая классификация предъявляет более жесткие требования к офисным зданиям, в связи с чем некоторые из них, ранее относившиеся к классу А, перейдут в класс В.

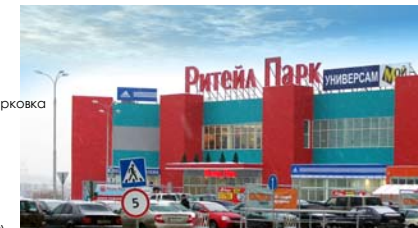
## Выставки, награды

- Участие в международной выставке торговой недвижимости и розничных сетей MAPIC в Каннах (ноябрь 2006 г.)
- Участие в IX-ой международной выставке коммерческой недвижимости EXPOREAL в Мюнхене (октябрь 2006 г.)
- Участие в 3-ей международной специализированной выставке «МОЛЛ-2006» (апрель 2006 г.)
- Участие в 11-ой международной специализированной выставке «Инвестиции. Строительство. Недвижимость. REALTEX 2006». ФПК «Гарант-Инвест» награжден дипломом Мэра г. Москвы за вклад в строительство торговой недвижимости в Москве и Московской области (апрель 2006 г.)



**7 декабря 2006 года** в московском бизнес-центре «Радиус Холл» состоялась торжественная церемония награждения победителей и финалистов рейтинга «Торговые центры России-2006», на которой присутствовало около 350 профессиональных участников рынка. По итогам оценки международного жюри ТЦ «Ритейл Парк» был признан лауреатом в категории «Средний торговый центр» (GLA – от 10 до 30 тыс. кв. м), тем самым подтвердив соответствие современным стандартам рынка. ТЦ «Ритейл Парк» уникален тем, что это первый опыт освоения формата retail park в России.

Адрес	Варшавское шоссе, д. 97
Общая площадь, кв. м	47 000
Торговая площадь, кв. м	28 700
Число торговых уровней	2 торговых уровня + 1 уровень – парковка
Среднее число посетителей	12500 (в будние дни, чел. – 10000, в выходные, чел. – 20000)
Число мест на парковках	1100
Число арендаторов	43
Основные арендаторы	ОБИ, супермаркет «Мой Магазины», Адиас, Снежная Королева, М.Видео, А'Этуаль, Макдоналдс, Ростикс, Иль Патио, Планета Суши



## Новости Проектов

На участке строительства **Торгового центра «Пражский»** по адресу: Кировоградская ул., вл. 24/1, завершены монолитные работы по возведению каркаса здания. Ведутся работы по установке внутренних перегородок помещений для арендаторов, прокладке инженерных систем внутри здания, облицовка фасада, работы по внешним сетям (водопровод, канализация, водосток).

Застройщик проекта – ООО «Гарант-Трейд М». Технический заказчик – ООО «Гарант-Инвест Недвижимость».



В торговом центре планируется разместить универсам, небольшие магазины, предприятия общественного питания и бытовых услуг.

Торговый центр будет удобно расположен непосредственно возле станции метро «Пражская».

Площадь участка	0,195 га
Площадь застройки	1 020 кв. м
Общая площадь	2 867 кв. м
Торговая площадь	2 367 кв. м
Количество этажей	3
Парковка	50 м/мест

Планируемая дата открытия – май 2007 г.

Объем инвестиций составит \$5,4 млн.

## Основные события ФПК «Гарант-Инвест» в 2006 году

- В 2006 г. ФПК «Гарант-Инвест» приступила к строительству новых объектов: ТРК «Москворечье» и ТЦ «Пражский».
- В июне 2006 г. ООО «ГарантСтройИнвест» была открыта кредитная линия в ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» на сумму \$39,0 млн. сроком на 10 лет. Сделка была инициирована с участием КБ «Гарант-Инвест».
- В мае 2006 г. был сдан в эксплуатацию Торговый центр «Коломенский» (3 160 кв. м) возле станции метро «Коломенская». В торговом центре открылся 12-ый сетевой универсам «Мой Магазины».
- В марте 2006 г. был сформирован первый ЗПИФ «Фонд коммерческой недвижимости – «Гарант-Инвест». Объем фонда – 300 млн. рублей. Срок – 7 лет.
- В феврале 2006 г. состоялось торжественное открытие Торгового центра «Ритейл Парк» (47 000 кв. м) на Варшавском шоссе с участием Мэра Москвы Юрия Лужкова и Препфекта Южного административного округа Москвы Петра Бирюкова.