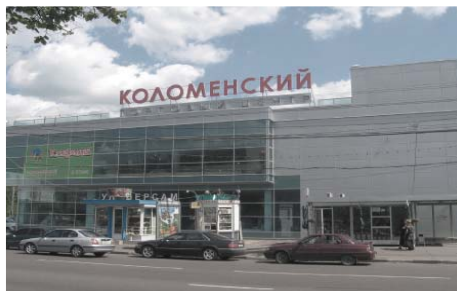


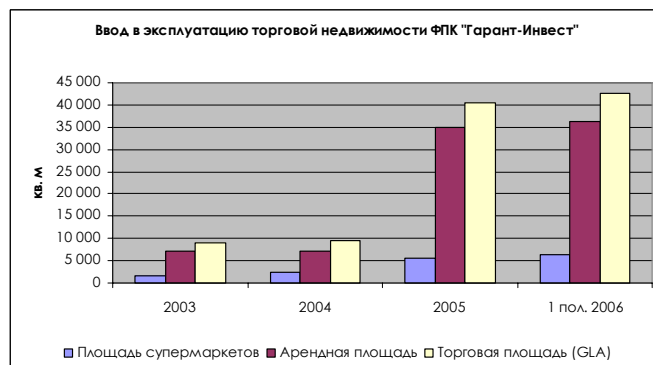
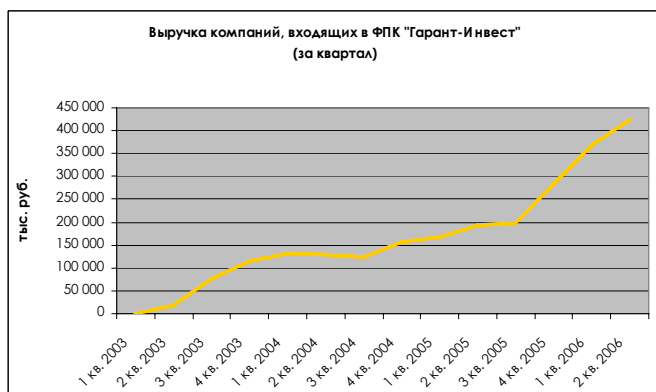
# Инвестиции в коммерческую недвижимость



## Итоги работы ФПК «Гарант-Инвест» за 1 пол. 2006 года

По итогам работы за 1 пол. 2006 года выручка компаний входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест») составила 795,0 млн. рублей или \$29,4 млн., увеличившись в 2,2 раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

По состоянию на 1 пол. 2006 года компаниями ФПК «Гарант-Инвест» введено в эксплуатацию 67,3 тыс. кв. метров общей площади торговых центров и магазинов. Торговая площадь (GLA) 12 объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составила 42,5 тыс. кв. метров (по уточненным данным).



- По состоянию на 01.07.2006 г. активы КБ «Гарант-Инвест» составили 2 729,0 млн. рублей.
- В настоящее время в проекты ФПК «Гарант-Инвест» инвестировано \$73 млн. Используются собственные средства, кредиты российских и зарубежных банков, средства полученные по вексельным инвестиционным программам.

По оценкам ведущих консалтинговых компаний рынка коммерческой недвижимости *John Lang LaSalle* и *Colliers International* в настоящее время рыночная стоимость объектов торговой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составляет \$159,4 млн.



## Новости рынка коммерческой недвижимости

### Районный торговый центр – современный формат торговой недвижимости повседневного спроса.

В настоящее время в Москве успешно развивается формат районных торговых центров – neighbourhood centres.

Это комплексы, обеспечивающие москвичей не только продуктами питания, но и повседневными товарами и услугами, располагаются как у остановок общественного транспорта, на пересечении оживленных улиц, магистралей, так и в непосредственной близости от жилой застройки.

Районный торговый центр может включать в себя от 15 до 50 розничных магазинов.

Якорным арендатором, как правило, является супермаркет, мини-якорями могут быть аптека, хозяйственный магазин.

Сопутствующими арендаторами являются магазины одежды, обуви и аксессуаров, парфюмерии, спорттоваров.

Торговая зона районного торгового центра включает в себя от 3 000 до 40 000 человек, проживающих в 5-10 минутах езды на личном или общественном транспорте.

Размеры формата могут значительно изменяться, как правило, арендная площадь составляет от 3 000 до 10 000 кв. метров.

Развитие этого формата становится массовым ввиду того, что сегодня земельных участков под крупные торговые объекты в Москве практически нет.

В течение ближайших лет прогнозируется бум реконструкции районных универсамов советской эпохи и строительства новых районных центров.

ФПК «Гарант-Инвест» успешно развивает сеть районных торговых центров: «Галерея Аэропорт» у станции метро «Аэропорт», на Ленинградском проспекте, РТЦ на Пролетарском проспекте и улице Шипиловской, «Коломенский» у станции метро «Коломенская», на проспекте Андропова, начато строительство центра такого же формата у станции метро «Пражская».

Районные торговые центры ФПК «Гарант-Инвест», включают сетевой универсам под собственной торговой маркой «Мой Магазин», аптеку, небольшие магазины, предприятия общественного питания и бытовых услуг.

Состав арендаторов торгового центра, ассортиментная и ценовая политика продуктового универсама определяется в зависимости от покупательской способности жителей района и конкурентной обстановки (например, возможен вариант, когда продуктовая часть отсутствует).

Площадь торговых центров составляет от 1 500 до 5 000 кв. метров.

Всего к концу 2007 году количество районных торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» составит 11.

Общий объем инвестиций в развитие сети районных торговых центров составит \$28 млн.

Средний срок окупаемости – 3-4 года.

## Организация финансирования проектов

### 21 июня 2006 г. открыта кредитная линия в сумме \$39,0 млн. в Райффайзенбанке



Подписано кредитное соглашение между ООО «ГарантСтройИнвест», входящим в состав ФПК «Гарант-Инвест», и ЗАО «Райффайзенбанк Австрия» об открытии кредитной линии на сумму \$39,0 млн. сроком на 10 лет. Сделка была инициирована с участием КБ «Гарант-Инвест» (ЗАО).

Значительная часть полученных средств будет направлена на финансирование новых проектов в области коммерческой недвижимости в Москве: начало строительства торгово-развлекательного центра у станции метро «Каширская», проектирование второй очереди торгового центра «Ритейл Парк» на Варшавском шоссе, строительство сети магазинов и районных торговых центров, в том числе на социально значимые объекты в рамках принятой правительством Москвы городской целевой программы развития потребительского рынка и услуг.

Вторая часть обеспечит реструктуризацию кредитов группы и погашение более дорогих и краткосрочных долговых обязательств.

**13 июля 2006 г.** ООО «ГаранСтройИнвест» был досрочно погашен синдицированный кредит КБ «Москоммерцбанк» (ООО) и АО «Казкоммерцбанк». Размер кредитной линии составлял 13 млн. долларов США. Кредиты в рамках кредитной линии были предоставлены для финансирования строительства ТЦ «Ритейл Парк» и финансирования строительства районных торговых центров и магазинов в рамках развития программы «Мой Магазин».

**7 августа 2006 г.** ООО «Монитор-Тайм» был погашен кредит Международного инвестиционного банка. Размер кредитной линии – 6 млн. долларов США. Кредит использован на цели финансирования строительства ТК «Галерея Аэропорт».

**8 августа 2006 г.** ООО «ГаранСтройИнвест» был досрочно погашен кредит Внешэкономбанка. Размер кредитной линии – 10 млн. долларов США. Кредит использован на цели финансирования строительства ТЦ «Ритейл Парк».

## Новости Корпорации

### 26 мая 2006 г. Был введен в эксплуатацию Торговый центр «Коломенский».

Возле станции метро «Коломенская», по адресу: проспект Андропова, д. 23, открылся торговый центр общей площадью 3 162,5 кв. метров и парковкой на 66 машино-мест. Торговый центр относится к «районному» формату и предназначен для удовлетворения повседневного спроса жителей районов «Нагатинский Затон» и «Нагатинно-Садовники», граничащих по проспекту Андропова. Торговая площадь (GLA) составляет 2 070 кв. метров. На двух этажах торгового центра представлены 20 операторов.

Якорным арендатором торгового центра является сетевой универсам «Мой Магазин» (730 кв. м), мини-якоря: аптека «36,6», ресторан «КишМиш» на 140 посадочных мест на 2 этаже.



Общая стоимость капитальных затрат по проекту строительства Торгового центра «Коломенский» составила \$4,3 млн.

Сопутствующими арендаторами являются магазины парфюмерии Yves Roshier и Л'Этуаль, магазины одежды и обуви: Orange, Romano Botta, Respect, Wool Street, R2, DIM, Бюстье, Incity, а также Colours&Beauty (аксессуары), «Аркада» (ювелирные украшения), бюро путешествий «Куда.ру», салон сотовой связи «Связной МС», подарки и бижутерия.

#### Конкурентные преимущества ТЦ «Коломенский»:

- ✓ расположен между двумя выходами из станции метро «Коломенская» на крупной транспортной магистрали – проспект Андропова;
- ✓ пешеходная доступность для жителей «спальных» районов «Нагатинский Затон» и «Нагатинно-Садовники»;
- ✓ дефицит профессиональных торговых центров в зоне влияния;
- ✓ якорный арендатор торгового центра – универсам со сбалансированным ассортиментом товаров, подобранным с учетом потребительского спроса жителей района – формат «магазин у дома».

5 июля 2006 г. ООО «Гарант-Трейд М» было получено свидетельство о государственной регистрации права собственности на ТЦ «Коломенский».

## Новости Проектов

На участке строительства многофункционального **Торгово-развлекательного центра «Галерея Москворечье»** площадью 2,39 га возле станции метро «Каширская» закончены подготовительные работы по обустройству строительной площадки. Ведется подготовка проектной документации и получение разрешения на строительство. Заключены необходимые договоры. В сентябре строители выйдут на площадку.

ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» осуществляет функцию службы заказчика-застройщика.



Проект строительства торгово-развлекательного комплекса по адресу: пересечение проектируемого проезда № 3888 и ул. Москворечье центра входит в Городскую целевую программу развития потребительского рынка и услуг города Москвы на 2004-2006 годы.

В комплексе будут располагаться более 100 фирменных магазинов, супермаркет, 10 кафе и ресторанов, 8-зальный кинотеатр. Предусмотрена парковка на 700 машино-мест.

Общая площадь – 29 750 кв. метров.

Планируемый срок окончания строительства – 4 квартал 2007 года.

## Новости Проектов

В соответствии с полученным разрешением Москомархитектуры и орденом на строительство на участке площадью 1 950 кв. метров, по адресу: Кировоградская ул, вл. 24, возле станции метро «Пражская», начаты работы по подготовке к строительству **Торгового центра «Пражский»**.

Ведутся работы по пересадке деревьев и кустарников на компенсационные участки. Получены технические условия на присоединение торгового центра к действующим системам городского водопровода и канализации.

Застройщиком проекта является ООО «Гарант-Трейд М».



Проект строительства районного торгового центра по адресу: ул. Кировоградская, вл. 24 входит в Городскую целевую программу развития потребительского рынка и услуг города Москвы на 2004-2006 годы.

В торговом центре будут располагаться сетевой универсам, магазины, предприятия общественного питания, службы быта и сервисные услуги. Предусмотрена парковка.

Общая площадь – 2 867 кв. метров.

Планируемый срок окончания строительства – 1 квартал 2007 года.



Ведутся работы по подготовке проектной документации и получение разрешения на строительство объекта по адресу: **Борисовский проезд, 42** (Орехово-Борисово Северное). На участке 0,23 га будет построен одноэтажный районный торговый центр площадью 1 437 кв. метров.

Застройщиком проекта является ООО «Гарант-Трейд М», специализирующееся на строительстве магазинов «пешеходной доступности».

Торговый центр является инвестиционным объектом ЗПИФ «Фонд коммерческой недвижимости – «Гарант-Инвест».

