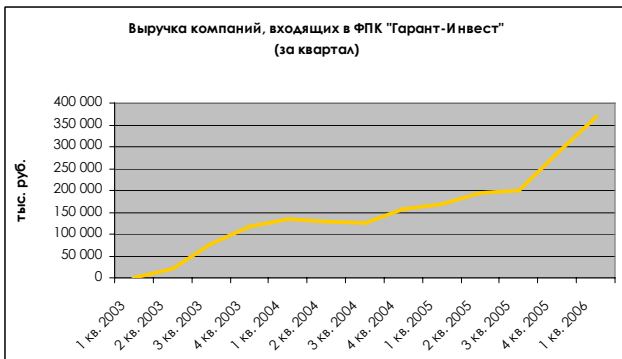


# Инвестиции в коммерческую недвижимость



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

- По итогам работы за 1 кв. 2006 года выручка компаний входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест») составила 369 млн. рублей или 13,4 млн. долларов, увеличившись в 2,2 раза по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.



- По состоянию на 01.04.2006 г. активы КБ «Гарант-Инвест» составляли 2431,6 млн. рублей.
- По состоянию на конец мая 2006 года в проекты ФПК «Гарант-Инвест» инвестировано 70 млн. долларов. Используются собственные средства, кредиты российских и зарубежных банков, средства полученные по вексельным инвестиционным программам.

- По состоянию на конец мая 2006 года компаниями ФПК «Гарант-Инвест» введено в эксплуатацию 67,3 тыс. кв. м общей площади торговых центров и магазинов. Торговая площадь (GLA) 12 объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составила 41 тыс. кв. м.



- По предварительной оценке *John Lang LaSalle* и *Colliers International* в настоящее время рыночная стоимость объектов торговой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составляет 145 млн. долларов.



## Новости рынка коммерческой недвижимости

### Торговая недвижимость, итоги 2005

В Москве сохраняется дефицит профессиональных торговых центров, сопровождающийся значительным спросом со стороны российских и зарубежных операторов.

По оценке авторитетного консультанта в области коммерческой недвижимости *Colliers International* в 2005 году общее предложение высококачественных торговых центров в Москве превысило 2 млн. кв. м, из них торговая площадь (GLA) – 1,2 млн. кв. м. Процент свободных площадей остается крайне низким – не более 1%.

Прирост общей площади торговых центров в 2005 г. составил около 540 тыс. кв. м (торговая площадь (GLA) – 280 тыс. кв. м). Наиболее крупные: Европарк на Рублевском ш. – 39,2 тыс. кв. м, РИО на Б. Черемушкинской ул. – 35,1 тыс. кв. м, Молл Гэллери в Братеево – 29 тыс. кв. м, Фестиваль на Мичуринском пр-те – 27,7 тыс. кв. м, Рамстор на Севастопольском пр-те – 26,4 тыс. кв. м, XL III на Ярославском ш. – 25 тыс. кв. м, Ритейл Парк на Варшавском ш. – 24,7 тыс. кв. м).

В 2006 году ожидается появление на рынке около 1,3 млн. кв. м новых торговых площадей, ставки аренды в профессиональных торговых центрах будут расти, а процент свободных площадей не будет превышать 1-3%.

В настоящее время ставка капитализации для высококачественных торговых центров находится в диапазоне 12-13%.

### Офисная недвижимость, итоги 2005

Благоприятные условия ведения бизнеса в Москве способствуют активному спросу на офисные помещения со стороны российских и международных компаний, в условиях значительного превышения спроса над предложением.

По оценкам *Colliers International* общее предложение качественных офисов (классов А и В) на московском рынке достигло 4,3 млн. кв. м, из них класс А – 1,2 млн. кв. м, класс В – 3,1 млн. кв. м.

В 2005 году рынок пополнился примерно 670 тыс. кв. м офисных помещений (класс А – 35%, класс В – 65%). Доля вакантных помещений для класса А составила 2,1%, для класса В – 7,3%. В настоящее время новые объекты сдаются в аренду или продаются еще на этапе строительства.

Продолжается общий рост арендных ставок на офисные помещения: класс А – 10-14%, класс В – 6-8%.

Прогноз увеличения офисных площадей в 2006 году оценивается на уровне 720 тыс. кв. м (класс А – 37%, класс В – 63%). Спрос на офисные помещения прогнозируется на уровне 950 тыс. кв. м. Уровень вакантных помещений сохранится на уровне 0-3%.

Отмечается расширение деловой зоны города в район Третьего транспортного кольца и за его пределами.

В настоящее время ставка капитализации для качественных офисов находится в диапазоне 10-12%.

Обзор рынка недвижимости, Россия, 2006



## Новости Корпорации

**10 марта 2006 г.** Управляющая компания инвестиционными фондами «Гарант-Инвест» завершила формирование ЗПИФ «Фонд коммерческой недвижимости – «Гарант-Инвест». Объем фонда 300 млн. рублей. Срок – 7 лет. Фонд инвестирует в строительство трех районных торговых центров в жилых районах Москвы.

**29 марта 2006 г.** ООО «ГарантСтройИнвест» было получено свидетельство о государственной регистрации права собственности на ТЦ «Ритейл Парк» по адресу: Варшавское ш., д. 97.

## Конференции, выставки, награды



**28-30 марта 2006 г.** в Marriott Grand Hotel состоялась 2-я конференция Института Адама Смита «Торговое и проектное финансирование в России». ФПК «Гарант-Инвест» выступила спонсором конференции и представила на стенде новые инвестиционные проекты.



## Конференции, выставки, награды



**19-21 апреля 2006 г.** в Экспоцентре на Красной Пресне состоялась 3-я международная специализированная выставка «МОЛЛ-2006». Компании ФПК «Гарант-Инвест» являются постоянными участниками выставки и представляют на стенде макеты действующих и строящихся торговых центров.

**24-27 апреля 2006 г.** в Экспоцентре на Красной Пресне состоялась 11-я международная специализированная выставка «Инвестиции. Строительство. Недвижимость. REALTEX 2006». После торжественного открытия выставки стенд ФПК «Гарант-Инвест» посетил председатель комитета по архитектуре и градостроительству, главный архитектор столицы Александр Кузьмин.

На стенде ФПК «Гарант-Инвест» были представлены новые девелоперские проекты ООО «Гарант-Инвест Недвижимость». Основная цель компании – сделать торговый центр успешным. Большой опыт и позитивная репутация позволяет ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» предлагать сторонним компаниям

полный комплекс услуг по созданию концепций торговых центров, сдаче помещений в аренду, финансовому менеджменту, управлению недвижимостью, редевелопменту, продвижению торговых центров и т.д.

27 апреля состоялось торжественное награждение участников выставки. ФПК «Гарант-Инвест» был вручен диплом Мэра г. Москвы за вклад в строительство торговой недвижимости в Москве и Московской области.



## Новости Проектов



Этажность	2 этажа
Общая площадь	3150 кв. м
Торговая площадь (GLA)	2070 кв. м
Парковка	66 машино-мест

Запланированный ввод в эксплуатацию – конец мая 2006 г.

**Завершается строительство торгового центра «Коломенский»** на участке 0,29 га по адресу: ЮАО, ст. метро «Коломенская» (выход к улице Судостроительная вдоль проспекта Андропова), арендаторы производят отделку помещений, ведутся работы по благоустройству территории.

Завершены работы по электро-, тепло- и водоснабжению здания. Лифты сданы в эксплуатацию приемочной комиссии. Выполняются отделочные работы на этажах: укладка плитки, штукатурка, прокладка пожарных сетей, кабелей связи. Закончено остекление магазинов на 1 этаже, ведется установка витража на 2 этаже здания.

В настоящее время подписаны договора со всеми арендаторами.

## Новости проектов

На основании полученного разрешения Москомархитектуры **на участке строительства многофункционального торгово-развлекательного центра «Галерея Москворечье»** площадью 2,39 га возле станции метро «Каширская» начаты подготовительные работы: территория обнесена забором, обустроен строительный городок и штаб строительства.

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



Проект строительства торгово-развлекательного центра «Галерея Москворечье» входит в Городскую целевую программу развития потребительского рынка и услуг города Москвы на 2004-2006 годы.

В комплексе будут располагаться фирменные магазины, 8-зальный кинотеатр, рестораны и кафе.



Этажность	3 этажа
Общая площадь	29 750 кв. м
Торговая площадь (GLA)	16 197 кв. м
Парковка	700 машино-мест

Планируемый срок окончания строительства – 3 квартал 2007 года.

