

Развитие торговой сети «Мой магазин»



ТЦ «На Тимирязевской»
Общая площадь: 2 094 кв. м
Площадь для аренды: 1 100 кв. м
Площадь супермаркета: 750 кв. м
Торговая площадь: 450 кв. м

Программа развития торговой сети «Мой магазин» (ООО «Гарант-Трейд М») на период 2009-2010 гг. нацелена на открытие супермаркетов и районных торговых центров на арендуемых площадях.

К преимуществам формата «магазин у дома», в котором развивается торговая сеть «Мой магазин» относятся: небольшие по сравнению с другими современными форматами затраты на открытие магазина (300-500 тыс. долларов США) и один из самых больших показателей оборота с кв. метра, а также большее количество подходящих помещений.

Супермаркет в ТЦ «Улей»
Общая площадь: 1 290 кв. м
Торговая площадь: 850 кв. м



До конца 2009 г. планируется открыть четыре магазина.

ТЦ «На Тимирязевской», Тимирязевская ул., д. 13

5 сентября 2009 г. был открыт супермаркет «Мой магазин» в ТЦ «На Тимирязевской».

Торговый центр был построен в 1970 г. вместе с основной жилой застройкой и хорошо известен жителям района Тимирязевский (САО г. Москвы). Тимирязевская улица является одной из основных транспортных магистралей района, соединяющаяся с Дмитровским шоссе и Большой Академической улицей.

ООО «Гарант-Трейд М» провел реконструкцию ТЦ и оптимизацию пула арендаторов.

ТЦ «Улей», Алтуфьевское ш., вл. 24, корп. 6

Супермаркет «Мой магазин» – яркий арендатор торгового центра «Улей».

ТЦ расположен на первой линии домов дублёра Алтуфьевского шоссе, в густонаселённом районе, в 15 ми-

ладают таунхаусы, а также многоквартирные дома перемной 6-8 этажности.

Краснобогатирская ул., д. 13

Супермаркет «Мой магазин» откроется в торгово-офисном центре «Богородское подворье» (ВАО г. Москвы), общей площадью 4 400 кв. м.

ТОЦ «Богородское подворье» находится внутри густонаселенных городских кварталов и



Супермаркет в Куркино
Общая площадь: 132 кв. м
Торговая площадь: 89 кв. м

нутах пешком от метро «Отрадное» (СВАО г. Москвы).

Куркино, Юровская ул., д. 93, корп. 1

Супермаркет «Мой магазин» будет находится в небольшом торговом центре, расположенном в 2-ом микрорайоне Куркино, где преоб-

в шаговой доступности от остановок общественного транспорта. Станция метро «Преображенская» находится в 10 минутах транспортом.

Напротив ТОЦ расположена промзона «Красный Богатырь», в рамках реконструкции которой будут построены жилые комплексы.



Супермаркет в ТОЦ «Богородское подворье»
Общая площадь: 900 кв. м
Торговая площадь: 650 кв. м

Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»

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

www.garant-invest.ru, www.gibank.ru

mail@garant-invest.ru

Тел.: +7 495 650 90 03

Факс: +7 495 650 33 54



Основные показатели

Основные показатели деятельности Группы «Гарант-Инвест» по МСФО за 2008 г.

- По результатам аудита консолидированной финансовой отчетности в соответствии с международными стандартами Группы «Гарант-Инвест» за 2008 г., проведенного компанией «БДО Юникон», активы Группы увеличились на 4,2% и составили 11 070 640 тыс. рублей; собственные средства уменьшились на 18,5% и составили 3 243 209 тыс. рублей; средства клиентов увеличились на 72% и составили 4 249 440 тыс. рублей по сравнению с аналогичными показателями за 2007 г.

Снижение доходов от торговой деятельности Группы произошло по причине продажи строительного бизнеса. Кроме того из-за падения цен на недвижимость снизилась стоимость инвестиционной собственности, что привело к отрицательной чистой прибыли.

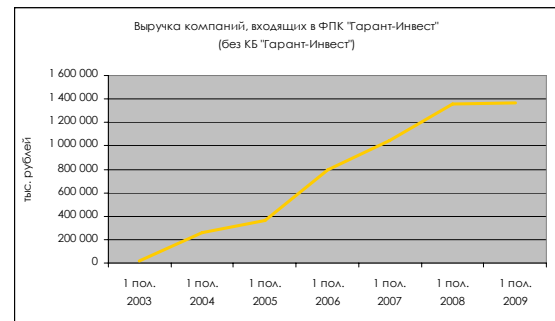
Итоги работы ФПК «Гарант-Инвест» за 1 полугодие 2009 г.

- По итогам работы за 1 полугодие 2009 г. выручка компаний, входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест»), составила 1 365 705 тыс. рублей, увеличившись на 1,5% по сравнению с аналогичным показателем за 1 полугодие 2008 г.

- По состоянию на 01.07.2009 активы КБ «Гарант-Инвест» составили 3 342 112 тыс. рублей, увеличившись на 19,4% по сравнению с аналогичным показателем на соответствующую дату прошлого года.

Основные показатели деятельности Группы «Гарант-Инвест» по МСФО тыс. рублей

	01.01.2005	01.01.2006	01.01.2007	01.01.2008	01.01.2009
Активы	3 551 985	6 856 792	8 771 134	10 622 170	11 070 640
Инвестиционная собственность	1 197 297	3 600 204	4 244 995	5 141 322	4 736 593
Средства клиентов	1 336 660	1 564 726	2 938 607	2 468 903	4 249 440
Выпущенные долговые ценные бумаги	247 322	480 009	446 616	145 541	345 120
Собственные средства	864 106	2 247 138	2 962 759	3 981 450	3 243 209
Доход от торговой деятельности	85 955	139 392	441 032	810 447	449 782
Доход от аренды	175 122	211 250	299 827	607 845	735 806
Изменение стоимости инвестиционной собственности	138 833	1 765 631	291 991	857 239	-466 631



Рынок коммерческой недвижимости

Торговая недвижимость. Итоги 1 полугодия 2009 г.

Общее предложение профессиональной торговой недвижимости в Москве на конец I полугодия 2009 г. составило 4 млн. 376 тыс. кв. м, арендопригодных – 2 млн. 258 тыс. кв. м (по данным компании Colliers International).

С начала 2009 г. в столице введено 570 тыс. кв. м (арендопригодных – 278 тыс. кв. м) качественной торговой недвижимости (Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobytko).

Совокупная арендопригодная площадь строящихся в настоящее время в Москве торговых центров составляет около 700 тыс. кв. м.

Наиболее крупными строящимися торговыми центрами в Москве являются: «Золотой Вавилон Ростokino» (просп. Мира, д. 211) – 241 тыс. кв. м; «Vegas» (МКАД, 24 км) – 200 тыс. кв. м; Mall of Russia (Краснопресненская наб.) – 179 тыс. кв. м; River Mall (Автовзводская ул., д. 16-18) – 258 тыс. кв. м; «Ашан-Орджоникидзе» (Вавилова ул., д. 3) – 202 тыс. кв. м; «Речной вокзал» (Фестивальная ул., д. 2) – 117 тыс. кв. м («Магазин Магазинов» в ассоциации с CB Richard Ellis).

По данным Colliers International, ожидания по ставке капитализации продавцов профессиональных объектов рынка торговой недвижимости Москвы достигают 13,5-15,5%.

По данным «Ватком» снижение индекса активности потребителей в торговых центрах Москвы за период с 1 января 2009 г. составило в среднем 4%.

В торговых центрах происходит пересмотр ставок аренды, причем процент снижения ставки зависит от многих факторов, в том числе популярности объекта у потенциальных посетителей. При этом в ряде объектов пересмотра ставок не происходит, либо их снижение носит временный характер.

Проблемы торговых операторов, среди которых трудности с кредитованием и падение платежеспособности спроса, привели к сокращению планов развития, дефолтам и уходу с рынка ряда операторов. Выросла ротация арендаторов, уровень вакантных площадей в Москве достиг 15%.

Офисная недвижимость. Итоги 1 полугодия 2009 г.

Общий объем качественного офисного предложения в Москве на конец II квартала 2009 г. составил 11,3 млн. кв. м, из них 1,5 млн. кв. м относятся к классу А; 5,7 млн. кв. м – к классу В+; 4,1 млн. кв. м – к классу В- (по данным компании Jones Lang LaSalle).

В I полугодии 2009 г. общий объем предложения качественных офисных помещений увеличился на 820 тыс. кв. м, из них 36% – помещения класса А (DTZ).

До конца года ожидается к вводу в эксплуатацию около 700 тыс. кв. м офисных площадей (Blackwood).

Уровень вакантных площадей в московских бизнес-центрах класса А составляет 19%, класса В+ – 20,8%, класса В – 19,8%.

Несмотря на то, что во II квартале 2009 г. спрос на рынке офисной недвижимости несколько вырос, предложение продолжает значительно превышать спрос.

Объем купленных и арендованных площадей во II квартале 2009 г. составил 437 тыс. кв. м, что на 83% выше, чем в I квартале. Большинство сделок

приходится на продление договоров аренды и пересмотр условий действующих контрактов. Без учета этого объем поглощения составил 204,5 тыс. кв. м (Jones Lang LaSalle).

Сделки продажи по-прежнему занимают небольшую долю – не более 10% от общего объема поглощения (DTZ).

Ставки аренды во II квартале 2009 г. снижались под давлением растущего объема вакантных помещений, максимальные базовые ставки аренды (без учета НДС и операционных расходов) достигли \$700, упав на 30% по сравнению с I кварталом. В то же время Москва продолжает входить в число европейских лидеров по уровню ставки аренды.

На конец II квартала 2009 г. базовые ставки аренды в бизнес-центрах Москвы составили 400-600 \$/кв. м в год в классе А, 350-400 \$/кв. м в год – в классе В+, 250-350 \$/кв. м в год – в классе В-.

По мнению аналитиков Jones Lang LaSalle, стабилизация рынка произойдет в начале следующего года.

Новости проектов

Районный торговый центр, Липецкая ул., д. 2, корп. 8

(строительный адрес: 6-я Радиальная ул., вл. 10)



На земельном участке площадью 0,53 га, на пересечении улиц 6-я Радиальная и Липецкая (ЮАО г. Москвы), заканчивается строительство торгового центра общей площадью 1 330 кв. м.

Перед торговым центром предусматривается автостоянка на 40 машиномест.

Торговый центр расположен вдоль улицы Липецкая, являющейся составной частью новой трассы М4 («Дон»). Удаленность от станций метрополитена («Царицыно» и «Орехово») – 10 минут.

Торговый центр будет ориентирован, в первую оче-

редь, на покупателей, проезжающих по трассе, а также для обеспечения товарами повседневного спроса жителей района и работников близлежащих предприятий.

Предполагается продажа объекта целевому покупателю или инвестору.

Строительная готовность объекта 95%. Завершены строительно-монтажные работы. Проложены внешние сети. Заканчивается внутренняя отделка и благоустройство территории. Проводятся пуско-наладочные работы.

Срок сдачи объектов в эксплуатацию – конец сентября 2009 г.

Районный торговый центр, Задонский проезд, д. 20

(строительный адрес: Задонский проезд, вл. 18)



На земельном участке площадью 0,82 га, на пересечении улиц Задонского проезда и Шипиловской улицы (ЮАО г. Москвы) заканчивается строительство торгового центра общей площадью 1 320 кв. м.

Перед торговым центром предусматривается автостоянка на 38 машиномест.

Торговый центр расположен в крупном жилом массиве с высокой численностью населения и удаленном от ближайшей станции метро «Красновардейская» на 1,5 км, в 2,5 км от Каширского шоссе.

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

Торговый центр является объектом шаговой доступности и предназначен для размещения предприятий торговли и бытового обслуживания.

Строительная готовность объекта 95%. Завершены строительно-монтажные работы. Заканчивается прокладка теплосети, водопровода и канализации. Ведется внутренняя отделка и благоустройство территории. Проводятся пуско-наладочные работы.

Новости ФПК «Гарант-Инвест»

КБ «Гарант-Инвест» принял участие во 3-ем Национальном Банковском Фестивале, проходившем 5-8 сентября 2009 г. в Черногории.

На фестивале организованной Ассоциацией Российских Банков и Национальным Банковским Клубом обсуждались актуальные вопросы функционирования финансовых банковских систем в условиях глобального экономического кризиса. В конкурсных номинациях фестиваля Первому заместителю Председателя Правления КБ «Гарант-Инвест» И.А. Касьянову вручен диплом за «Лучшее корпоративное издание».

СБЕРБАНК РОССИИ открыл кредитную линию компании, входящей в ФПК «Гарант-Инвест»

В августе 2009 г. завершена выборка кредитных средств СБЕРБАНКА РОССИИ на общую сумму 190 млн. рублей. Средства, полученные ООО «Гарант-Трейд М», входящим в ФПК «Гарант-Инвест», направлены на развитие оборотных средств.

Это первый кредит крупнейшего российского банка, надеясь, положили начало долгосрочному сотрудничеству, как в области финансирования текущей деятельности, так и проектного финансирования.

ЮНИАСТРУМ БАНК выдал кредит компании, входящей в ФПК «Гарант-Инвест»

В июне 2009 г. завершена в августе 2009 г. завершена выборка кредитных средств ЮНИАСТРУМ БАНКА на сумму 6 млн. долларов США. Средства, полученные ООО «Гарант-Трейд М», входящим в ФПК «Гарант-Инвест», направлены на развитие торговой сети «Мой магазин». Организатором кредита выступил КБ «Гарант-Инвест».

КБ «Юниаструм Банк» основан в 1994 году. Входит в Группу компаний Банка Кипра. Активы Банка на 01.01.2009 г. превысили 47 млрд. руб.

Состоялось Годовое Общее собрание акционеров КБ «Гарант-Инвест»

Акционеры отметили, что, несмотря на кризисные явления в экономике, Банк сумел сохранить достаточную ликвидность и сумел завершить 2008 год с положительным финансовым результатом, увеличив свои основные показатели. Полностью выполнена приоритетная инвестиционная функция Банка – обеспечение финансированием проектов ФПК «Гарант-Инвест» в области коммерческой недвижимости и ритейла.

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



Участок строительства расположен на пересечении бульвара по проектируемому проезду № 3888 и улицы Москворечье.

В настоящее время в целях оптимизации объемов и стоимости работ ведется уточнение ряда технических решений по подземной части комплекса. Готовятся изменения в проектную документацию для Мосгосэкспертизы.

ООО «Гарант-Инвест Недвижимости» согласно Постановлению Правительства Москвы продлен срок реализации инвестиционного проекта строительства многофункционального

торгово-развлекательного комплекса до 31 декабря 2011 г. (ППМ № 582-ПП от 23 июня 2009 г.)

На участке строительства выполнены следующие работы: построен диспетчерский пункт с отворотом-разворотной площадью общественного транспорта, возведена трансформаторная подстанция. Выполнены технические условия по электроснабжению объекта. Продолжаются работы по наружным инженерным сетям.

ТРК «Москворечье»

Общая площадь: 29 750 кв. м
В комплексе будут расположены 110 магазинов: крупный супермаркет, магазины одежды, обуви, аксессуаров, аптека, мобильная связь, спортивные товары, детские товары, а также, 8-ми залный кинотеатр, 10 ресторанов и кафе.
Торговая площадь: 17 790 кв. м
Площадь супермаркета: 2 533 кв. м
Количество этажей: 3
Парковка: 427 машиномест
Площадь участка: 2,39 га
Строительный объем: 250 600 куб. м